

INHOUD

REGELS

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	7
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	9
ARTIKEL 3	BEDRIJF	9
ARTIKEL 4	DETAILHANDEL	10
ARTIKEL 5	GEMENGD - 1	11
ARTIKEL 6	GROEN	12
ARTIKEL 7	HORECA	12
ARTIKEL 8	KANTOOR	13
ARTIKEL 9	KANTOOR - COMPLEX	14
ARTIKEL 10	MAATSCHAPPELIJK	14
ARTIKEL 11	RECREATIE - JACHTHAVEN	15
ARTIKEL 12	RECREATIE - VOLKSTUINEN	15
ARTIKEL 13	SPORT	16
ARTIKEL 14	TUIN	17
ARTIKEL 15	VERKEER	18
ARTIKEL 16	WATER	18
ARTIKEL 17	WONEN	19
ARTIKEL 18	BESCHERMD STADSGEZICHT	22
ARTIKEL 19	GEBIED MET MIDDELHOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING EN GEBIED MET HOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	22
ARTIKEL 20	GEBIED MET MIDDELHOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE EN GEBIED MET HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE	24
ARTIKEL 21	GRONDWATERKWALITEIT	25
ARTIKEL 22	LPG-INSTALLATIE	26
ARTIKEL 23	WATERSTAATSDOELEINDEN	27
3	ALGEMENE BEPALINGEN	29
ARTIKEL 24	ANTIDUBBELTELBEPALING	29
ARTIKEL 25	BESTAANDE AFMETINGEN, AFSTANDEN EN PERCENTAGES	29
ARTIKEL 26	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	29
ARTIKEL 27	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	29
ARTIKEL 28	ALGEMENE ONTHEFFINGSBEPALINGEN	30
ARTIKEL 29	ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN	30
4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	32
ARTIKEL 30	OVERGANGSRECHT	32
ARTIKEL 31	SLOTBEPALING	32

BIJLAGE

– *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

12262c

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier van de gemeente Zutphen;

de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier van de gemeente Zutphen, bestaande uit de kaarten met nummer 12262c blad 1 tot en met blad 7;

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;

aanduiding

een op de plankaart door middel van een aanduidingsvlak begrensd gebied of figuur, waar nader in de regels bepaalde bouw- en/of gebruiksregels van toepassing zijn;

aanduidingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een aanduidingsvlak;

aan huis verbonden beroep

een (para)medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig en daarmee gelijk te stellen beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend (met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen) door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

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;

beperkt kwetsbaar object

- a verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

beschermde stadsgezicht

groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden;

bestaand

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

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

bouwen

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

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;

bouwgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

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;

consumentverzorgende bedrijfsactiviteit

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.) en glazenwasser;

detailhandel

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

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

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;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

zware horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

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 instellingen;

kwetsbaar object

- a woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

LPG-doorzet

de afzet van LPG in m³ per jaar;

maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

mantelzorg

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

ontheffing

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

peil

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

prostitutie

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

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aange-merkt;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden gesplitst;

woonwagenterrein

een terrein bestaande uit meerdere standplaatsen.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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;

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;

de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2 Lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde over goothoogte en bouwhoogte wordt bij een bouwwerk met een lessenaarsdak het hoogste punt van het dak aangemerkt als de bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte.

2.3 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.5 Daar waar op de plankaart twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding koppelteken met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3 **BEDRIJF**

3.1 bestemmingsomschrijving

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

- a bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

brandweerkazerne	een brandweerkazerne
cat. 1 & 2	bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
sportschool	een sportschool/fitnesscentrum;
garagebedrijf	een garagebedrijf;
gemaal	een gemaal;
installatiebedrijf	een installatiebedrijf (incl. detailhandel);
jachtstalling	een jachtstalling;
meubelmakerij	een meubelmakerij (incl. detailhandel);
nutsvoorziening	een nutsvoorziening;
verkooppunt motorbrandstof	een verkooppunt voor motorbrandstof;
LPG-vulpunt	een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 500 m ³ ;
waterleidingbedrijf	een waterleidingbedrijf;
- b de bestaande bovenwoningen en bedrijfswoningen; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 bouwregels

- 3.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage;
 - e inhoud van de bedrijfswoning maximaal 1.000 m³.
- 3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de bedrijfswoning de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
 - b gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;

- c goothoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d bouwhoogte is:
 - 1 bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2 bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 3.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

ARTIKEL 4 DETAILHANDEL

4.1 bestemmingsomschrijving

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

- a detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- b bovenwoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 bouwregels

- 4.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
- 4.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gebouwd buiten het bouwvlak, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - c goot- en bouwhoogte bijgebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, bij gebreke daarvan goot- en bouwhoogte maximaal 3 m.
- 4.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

ARTIKEL 5 GEMENGD - 1

5.1 bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De op de plankaart voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a sportvoorzieningen;
 - b recreatieve doeleinden;
 - c horeca in de vorm van een hotel;
 - d maatschappelijke voorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 5.1.2 Ten behoeve van parkeervoorzieningen dienen parkeerplaatsen de worden aangelegd, waarbij als parkeernorm dient te worden aangehouden:
- a voor de horeca in de vorm van een hotel: 0,7 parkeerplaats per kamer;
 - b voor overige functies: 1 parkeerplaats per 50 m² bedrijfsvloeroppervlak.

5.2 bouwregels

- 5.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
 - b bouwhoogte is maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, welke mag worden overschreden door liftschachten, trappenhuizen, ventilatieinrichtingen e.d.;
 - c bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak behoudens het bouwvlak maximaal 60%;
 - d afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 5 m.
- 5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a reclamezuilen 15 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

ARTIKEL 6 GROEN

6.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c nutsvoorzieningen;
- d een heemtuin ter plaatse van de aanduiding heemtuin;
- e een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding ondergrondse parkeervoorziening;
- f een inrit ter plaatse van de aanduiding inrit;
- g tuinen en erven behorende bij een woonschip ter plaatse van de aanduiding woonschip;
- h een langzaamverkeersroute, uitsluitend binnen een afstand van 5 m van weerszijden ter plaatse van de aanduiding langzaamverkeersroute;
- i een toegangsweg ten behoeve van de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding toegangsweg;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

6.2 *bouwregels*

- 6.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, de ondergrondse parkeervoorziening en bijgebouwen ten behoeve van een woonschip.
- 6.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal 3 m;
 - b inhoud maximaal 36 m³.
- 6.2.3 Bijgebouwen ten behoeve van een woonschip voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte;
 - b oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte.
- 6.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a lichtmasten	6 m;
b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

ARTIKEL 7 HORECA

7.1 *bestemmingsomschrijving*

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

- a horeca uitsluitend op de begane grond;
- b bovenwoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 bouwregels

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.

7.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b gebouwd buiten het bouwvlak, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
- c goot- en bouwhoogte bijgebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, bij gebreke daarvan goot- en bouwhoogte maximaal 3 m.

7.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
- b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

7.3 ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

ARTIKEL 8 KANTOOR

8.1 bestemmingsomschrijving

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

- a kantoren uitsluitend op de begane grond, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding gehele gebouw kantoor waar kantoren op alle verdiepingen zijn toegestaan;
 - b bovenwoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8.2 bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.

- 8.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak,
 - b gebouwd buiten het bouwvlak, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - c goot- en bouwhoogte bijgebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, bij gebreke daarvan goot- en bouwhoogte maximaal 3 m.
- 8.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

ARTIKEL 9 KANTOOR - COMPLEX

9.1 bestemmingsomschrijving

- 9.1.1 De op de plankaart voor Kantoor-Complex aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 9.1.2 Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

9.2 bouwregels

- 9.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
- 9.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gebouwd buiten het bouwvlak, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - c goot- en bouwhoogte bijgebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, bij gebreke daarvan goot- en bouwhoogte maximaal 3 m.
- 9.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

ARTIKEL 10 MAATSCHAPPELIJK

10.1 bestemmingsomschrijving

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

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding begraafplaats;
- c een centrum voor milieueducatie ter plaatse van de aanduiding milieu educatie;
- d een jeugdgevangenis ter plaatse van de aanduiding jeugdgevangenis;
- e een kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding kinderboerderij;
- f een speeltuin ter plaatse van de aanduiding speeltuin;
- g een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding uitvaartcentrum;
- h een zendmast ter plaatse van de aanduiding zendmast;
- i een dienstwoning ter plaatse van de aanduiding dienstwoning;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

10.2 bouwregels

- 10.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
- 10.2.2 Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b gebouwd buiten het bouwvlak, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - c goot- en bouwhoogte bijgebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte, bij gebreke daarvan goot- en bouwhoogte maximaal 3 m.
- 10.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a zendmast 30 m;
 - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

ARTIKEL 11 RECREATIE - JACHTHAVEN

11.1 bestemmingsomschrijving

- 11.1.1 De op de plankaart voor Recreatie - Jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor een jachthaven met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 11.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

11.2 bouwregels

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.

ARTIKEL 12 RECREATIE - VOLKSTUINEN

12.1 bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De op de plankaart voor Recreatie - Volkstuinen aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve activiteiten in de vorm van volkstuinen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 12.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

12.2 bouwregels

- 12.2.1 Gebouwen, in de vorm van kassen en schuurtjes, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a oppervlakte maximaal 10 m² per volkstuin;
 - b bouwhoogte maximaal 2,5 m;
- 12.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

ARTIKEL 13 SPORT**13.1 bestemmingsomschrijving**

- 13.1.1 De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a sportactiviteiten;
 - b een postduivenvereniging ter plaatse van de aanduiding postduivenvereniging;
 - c een speeltuin ter plaatse van de aanduiding speeltuin;
 - d een zwembad ter plaatse van de aanduiding zwembad;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 13.1.2 Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

13.2 bouwregels

- 13.2.1 Gebouwen ten behoeve van sportactiviteiten als bedoeld in artikel 13.1.1 onder a voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande, dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud en ten behoeve van kaartverkoop zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
- 13.2.2 Gebouwen ten behoeve van de postduivenvereniging en zwembad voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage maximaal het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage.
- 13.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a lichtmasten 20 m;
 - b speelinstallaties en ballenvangers 8 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

ARTIKEL 14 TUIN

14.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 bouwregels

- 14.2.1 Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:
- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - c voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
 - d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.
- 14.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

14.3 ontheffing van de bouwregels

- 14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.2.1 voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:
- a het bepaalde in artikel 17.2.3 onder b met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
 - b de goothoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - c de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 14.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 14.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 15 VERKEER

15.1 bestemmingsomschrijving

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

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b een brug ter plaatse van de aanduiding brug;
 - c onderdoorgangen;
 - d parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - e waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - f nutsvoorzieningen;
 - g garageboxen ter plaatse van de aanduiding garageboxen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 bouwregels

- 15.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en garageboxen.
- 15.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal 3 m;
 - b inhoud maximaal 36 m³.
- 15.2.3 Bouwhoogte van garageboxen maximaal 3 m.
- 15.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal:

a bruggen	4 m;
b overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 m.

ARTIKEL 16 WATER

16.1 bestemmingsomschrijving

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

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
 - b een woonschip ter plaatse van de aanduiding woonschip.
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en met inachtneming van de 'Keur voor de watergangen, waterhuishouding' van het waterschap Rijn en IJssel.

16.2 bouwregels

- 16.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.
- 16.2.2 Het woonschip voldoet aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte;
 - b oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte.
- 16.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterweg-aanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

a bruggen en viaducten	8 m;
b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m.

17.1 bestemmingsomschrijving

- 17.1.1 De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - d dubbele woningen;
 - g gestapelde woningen;
 - r rijwoningen;
 - v vrijstaande woningen;
 - b aan huis verbonden beroepen en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een maximale vloeroppervlakte van 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
 - c een huisartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding huisartsenpraktijk;
 - d een schoenmaker ter plaatse van de aanduiding schoenmaker;
 - e aan huis verbonden beroepen en niet publieksgerichte bedrijfsuitoefening aan huis in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn ter plaatse van de aanduiding bedrijf aan huis met een maximale vloeroppervlakte van 120 m²;
 - f een woonwagenterrein ter plaatse van de aanduiding woonwagenterrein ten behoeve van maximaal één standplaats;
 - g (half)verdiepte parkeervoorzieningen en bergingen ter plaatse van de aanduiding ondergrondse parkeervoorziening, met dien verstande dat de entree binnen 5 m ter weerszijden van de aanduiding entree te worden gerealiseerd;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.
- 17.1.2 Het gezamenlijke aantal woningen ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht bedraagt minimaal 110 en maximaal 120 woningen, waarvan:
- a maximaal 50 rijwoningen;
 - b maximaal 70 gestapelde woningen.
- 17.1.3 Ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht dient op eigen terrein te worden geparkeerd.

17.2 bouwregels

- 17.2.1 Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - v aan twee zijden minimaal 3 m;
 - d aan één zijde minimaal 3 m;
 - r aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
 - c goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte, behoudens ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht waarvoor geen goothoogte is aangegeven;
 - d bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht de minimale en maximale bouwhoogte niet minder respectievelijk niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogtes.
- 17.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn bij gestapelde woningen niet toegestaan.

- 17.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij dubbele woningen, rijwoningen en vrijstaande woningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1 de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - 2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - 3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - b gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal:
 - 1 40 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 2 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 3 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m²;
 mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
 - c goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - d bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
- 17.2.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.3 mogen ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - b goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3 respectievelijk 5 m, tenzij het een aangebouwd aan- of uitbouw of bijgebouw betreft waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt, in welk geval daarop aangesloten mag worden;
 - c het aan de woning vastbouwen van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag maximaal aan 1 zijde en aan de achtergevel van de woning;
 - d de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 m;
 - e de gezamenlijke oppervlakte van een bij een woning behorend aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping mag niet meer bedragen dan 50 m², mits ten hoogste 65% van de oppervlakte van het bouwperceel (met in begrip van alle op het bouwperceel aanwezige bebouwing) bebouwd mag worden;
 - f in afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.4 onder e is ter plaatse van de aanduiding bedrijf aan huis is een oppervlakte van 120 m² toegestaan.
- 17.2.5 Woonwagens voldoen aan de volgende kenmerken:
- a per standplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
 - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
 - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
 - d bebouwingspercentage per standplaats maximaal 70%.

- 17.2.6 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonwagens voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a bouwhoogte maximaal 3 m;
 - b bebouwingspercentage per standplaats maximaal 70%.
- 17.2.7 De bouwhoogte van de (half)verdiepte parkeervoorzieningen mag niet meer dan 1,5 m boven het peil van de aangrenzende straat uitkomen.
- 17.2.8 Ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht binnen het bouwvlak met de rijwoningen langs het Hoornwerk dienen minimaal 2 onderdoorgangen gerealiseerd te worden, waarbij de minimale vrije doorgangshoogte van een overbouwde onderdoorgang 3 m bedraagt.
- 17.2.9 Ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht met de gestapelde woningen is aan de zijde van het Hoornwerk de realisatie van een onderdoorgang met een maximale breedte van 30 m toegestaan, waarbij de minimale vrije doorgangshoogte van een overbouwde onderdoorgang 3 m bedraagt.
- 17.2.10 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - c antenne-installaties ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht 5 m;
 - d overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

17.3 ontheffing van de bouwregels

- 17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a artikel 17.2.1 onder d voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht met niet meer dan 3,5 m tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte delen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
 - b artikel 17.2.3 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - c artikel 17.2.3 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
 - 1 55 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 2 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 3 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m²;
 - d artikel 17.2.3 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de oppervlakten genoemd onder c vermeerderd met 20 m², uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - e artikel 17.2.3 onder b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%;
 - f 17.2.10 onder a ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2 m.

- 17.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 17.3.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

17.4 ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17.1.2 voor het bouwen van maximaal 10 extra woningen, mits de inhoud van de te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding Cabinetsgracht niet minder dan 200 m³ zullen gaan bedragen en er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan.

ARTIKEL 18 BESCHERMD STADSGEZICHT

18.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de aan de gronden eigen zijnde waarde wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden.

18.2 regels in verband met het beschermd stadsgezicht

- 18.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (artikelen 3 tot en met 18) mag alleen bebouwing worden aangebracht indien de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel de wetenschappelijke of cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet in onevenredige mate wordt aangetast.
- 18.2.2 Ingevolge artikel 37 van de Monumentenwet 1988 is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders.

ARTIKEL 19 GEBIED MET MIDDELHOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING EN GEBIED MET HOGE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

19.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart (blad 7) voor Gebied met middelhoge archeologische verwachting en Gebied met hoge archeologische verwachting aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

19.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 18) mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

19.3 ontheffing

- 19.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- 19.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 19.3.1 is niet vereist, indien:
- a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 - b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 - c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m² op de gronden met de bestemming Gebied met middelhoge archeologische verwachting en kleiner dan 50 m² op de gronden met de bestemming Gebied met hoge archeologische verwachting.
- 19.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 19.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

19.4 aanlegvergunning

- 19.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 19.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 - c het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m vanaf maaiveld;
 - d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - e het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies .
- 19.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

- 19.4.3 Het in artikel 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:
- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² op de gronden met de bestemming Gebied middelhoge archeologische verwachting dan wel kleiner dan 50 m² op de gronden met de bestemming Gebied met hoge archeologische verwachting en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
 - c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
 - d de werken en werkzaamheden
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - e de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

ARTIKEL 20 GEBIED MET MIDDELHOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE EN GEBIED MET HOGE ARCHEOLOGISCHE WAARDE

20.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart (blad 7) voor Gebied met middelhoge archeologische waarde en voor Gebied met hoge archeologische waarde aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

20.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 18) mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

20.3 ontheffing

- 20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- 20.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 20.3.1 is niet vereist, indien:
- a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 - c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m² op de gronden met een middelhoge waarde;
 - d het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m² op de gronden met een hoge waarde.

- 20.3.3 Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een ontheffing als bedoeld in artikel 20.3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

20.4 aanlegvergunning

- 20.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 - b het bodemverlagen of afgraven van gronden;
 - c het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m vanaf maaiveld;
 - d het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 - e het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - f het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies .
- 20.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 20.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.
- 20.4.3 Het in artikel 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:
- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² op de gronden met een middelhoge waarde en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
 - c er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 50 m² op de gronden met een hoge waarde en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
 - d op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - e de werken en werkzaamheden
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 - f de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

ARTIKEL 21 GRONDWATERKWALITEIT

21.1 bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Grondwaterkwaliteit aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 bouwregels

- 21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met artikel 17) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 21.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

- 21.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

21.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

21.4 aanlegvergunning

- 21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 - e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - f andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- 21.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 21.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf. In geval een negatief advies van het waterleidingbedrijf wordt verkregen, wordt de aanlegvergunning niet eerder verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de aanlegvergunning geen bezwaar hebben.
- 21.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

ARTIKEL 22 LPG-INSTALLATIE

22.1 bestemmingsomschrijving

- 22.1.1 De op de plankaart voor LPG-installatie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.
- 22.1.2 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met artikel 17) zijn op de in artikel 22.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

22.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met artikel 17) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 22.1.2 genoemde functies.

22.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 22.1.2 en 22.2 voor het toestaan van de in artikel 22.1.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

22.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a het verplaatsen of verkleinen van het bestemmingsvlak van de bestemming LPG-installatie in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de plankaart, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b het verwijderen van de bestemming LPG-installatie, mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

ARTIKEL 23 WATERSTAATSDOELEINDEN**23.1 bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor:

- a de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b de waterhuishouding;
- c de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en met inachtneming van de 'Keur op de waterkeringen' van het waterschap Rijn en IJssel.

23.2 bouwregels

23.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met artikel 17) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

23.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

23.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

23.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van Rijkswaterstaat.

23.4 aanlegvergunning

- 23.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 23.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
 - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 23.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande afvoercapaciteit voor water, sediment en ijs en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 23.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van Rijkswaterstaat.
- 23.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - b andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 24 ANTIDUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 25 BESTAANDE AFMETINGEN, AFSTANDEN EN PERCENTAGES

25.1 In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

25.2 In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

ARTIKEL 26 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

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

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

ARTIKEL 27 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

27.1 Onder verboden gebruik met de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

27.2 Tot een gebruik in strijd met de bestemming Bedrijf wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar hebben die tot buiten de inrichtingsgrens reikt alsmede de bedrijven die zijn aangewezen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

ARTIKEL 28 ALGEMENE ONTHEFFINGSBEPALINGEN

28.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b van de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c van de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 39,95 m;
- d van de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

28.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 28.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 29 ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a voor het toevoegen van de bestemming Archeologisch waardevol gebied, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b voor het verwijderen van de bestemming Archeologisch waardevol gebied, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

- c in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 2 het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d voor het oprichten van transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een bouwhoogte van maximaal 4 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 28.1 onder e niet kunnen worden gebouwd;
- e ten behoeve van de situering van bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen noodzakelijk zijn en de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 m worden verschoven.

4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 30 OVERGANGSRECHT

32

SAB • ARNHEM | BESTEMMINGSPLAN ZUID-OOSTKWARTIER |

30.1 overgangsrecht bouwwerken

- 30.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 30.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 30.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 30.1.1 met maximaal 10%.
- 30.1.3 Artikel 30.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

30.2 overgangsrecht gebruik

- 30.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 30.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, 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.
- 30.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, na de 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.
- 30.2.4 Artikel 30.2.1 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 31 SLOTBEPALING

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier van de gemeente Zutphen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

BIJLAGE

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
15		vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	0	slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	7	- loonslachterijen	3.1
1581	0	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2.500 kg meel/week	2
1584	0	verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1585		deegwarenfabrieken	3.1
1593 t/m 1595		vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
17		vervaardiging van textiel	
173		textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175		vervaardiging van textielwaren	3.1
176, 177		vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18		vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181		vervaardiging kleding van leer	3.1
182		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19		vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192		lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193		schoenenfabrieken	3.1
20		houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.2	0	houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3.1
205		kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21		vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2112	0	papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
22		uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221		uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1
24		vervaardiging van chemische producten	
2442	0	farmaceutische productenfabrieken:	

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2466	A	chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
25		vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	0	loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	3.1
26		vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
2615		glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	0	aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
2681		slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
30		vervaardiging van kanttoormachines en computers	
30	A	kanttoormachines- en computerfabrieken	2
31		vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
316		elektrotechnische industrie n.e.g.	2
32		vervaardiging van audio-, video-, telecomapparaten en – benodigdheden	
321 t/m 323		vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en benodigdheden	3.1
3210		fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33		vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A	fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten	2
35		vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
351	0	scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3.1
36		vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
364		sportartikelenfabrieken	3.1
365		speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3661.2		vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
40		productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	C0	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	C2	- 10 - 100 MVA	3.1

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
40	D0	gasdistributiebedrijven:	
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E0	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	2
41		winning en distributie van water	
41	A0	waterwinning-/bereiding-bedrijven:	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1
41	B0	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
45		bouwnijverheid	
45	1	- bouwbedrijven algemeen b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$	3.1
45	2	aannemersbedrijven met werkplaats b.o. $> 1.000 \text{ m}^2$	3.1
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. $< 1.000 \text{ m}^2$	2
50		handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	autobeklederijen	1
5020.4	C	autospuitinrichtingen	3.1
5020.5		autowasserijen	2
503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	benzineservicestations:	
505	3	- zonder lpg	2
51		groothandel en handelsbemiddeling	
511		handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	0	grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5122		grth in bloemen en planten	2
5124		grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131		grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133		grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1
5134		grth in dranken	2
5135		grth in tabaksproducten	2
5136		grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	grth in vuurwerk en munitie	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, oplag $< 10 \text{ ton}$	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5153	0	grth in hout en bouwmaterialen	
5153	1	- algemeen b.o. $> 2.000 \text{ m}^2$	3.1
5153	2	- algemeen b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$	2

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
5153.4	4	zand en grind	
5153.4	6	- algemeen b.o. ≤ 200 m ²	2
5154	0	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
5154	1	- algemeen b.o. > 2.000 m ²	3.1
5154	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5156		grth in overige intermediaire goederen	2
5157	1	autosloperijen b.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
5157.2/3	1	-overige groothandel in afval en schroot b.o. ≤ 1.000 m ²	3.1
5162	0	grth in machines en apparaten	
5162	2	- overige	3.1
517		overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
52		detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	A	detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2, 5246/9		supermarkten, warenhuizen,	1
5222, 5223		detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224		detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232		apotheken en drogisterijen	1
5246/9		bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249		detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
527		reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55		logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512		hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	1
552		kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
553		restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	1	cafés, bars	1
554	2	discotheken, muziekcafés	2
5551		kantines	1
5552		cateringbedrijven	2
60		vervoer over land	
6022		taxibedrijven	2
603		pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62		vervoer over water/door de lucht	
61, 62	A	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63		dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312		veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3.1
6321	1	autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323		overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		reisorganisaties	1

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)			
<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
634		expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64		post en telecommunicatie	
641		post- en koeriersdiensten	2
642	A	telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties	
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM en UMTS-masten	1
65, 66, 67		financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	A	banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70		verhuur van en handel in onroerend goed	
70 A		verhuur van en handel in onroerend goed	1
71		verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711		personenautoverhuurbedrijven	2
712		verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713		verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714		verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		computerservice- en informatietechnologie	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73		speur- en ontwikkelingswerk	
731		natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74		overige zakelijke dienstverlening	
74	A	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747		reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75		openbaar bestuur, overheidsdiensten, verplichte sociale verzekeringen	
75	A	openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7525		brandweerkazernes	3.1
80		onderwijs	
801, 802		scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804		scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85		gezondheids- en welzijnszorg	

staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1)			
SBI	nr.	omschrijving	cat
8511		ziekenhuizen	2
8512, 8513		artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		consultatiebureaus	1
853	1	verpleeghuizen	2
853	2	kinderopvang	2
90		milieudienstverlening	
9002.1	A	vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	B	gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.2	A0	afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A.4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
De gebruikte afkortingen			
afk.	verklaring		
<	kleiner dan		
>	groter dan		
cat	categorie		
e.d.	en dergelijke		
n.e.g.	niet elders genoemd		
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit		
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		
u	uur		
d	dag		
w	week		
j	jaar		
t	ton		
grootste afstand in meters per categorie			
cat	afst.		
1	10 m		
2	30 m		
3.1	50 m		