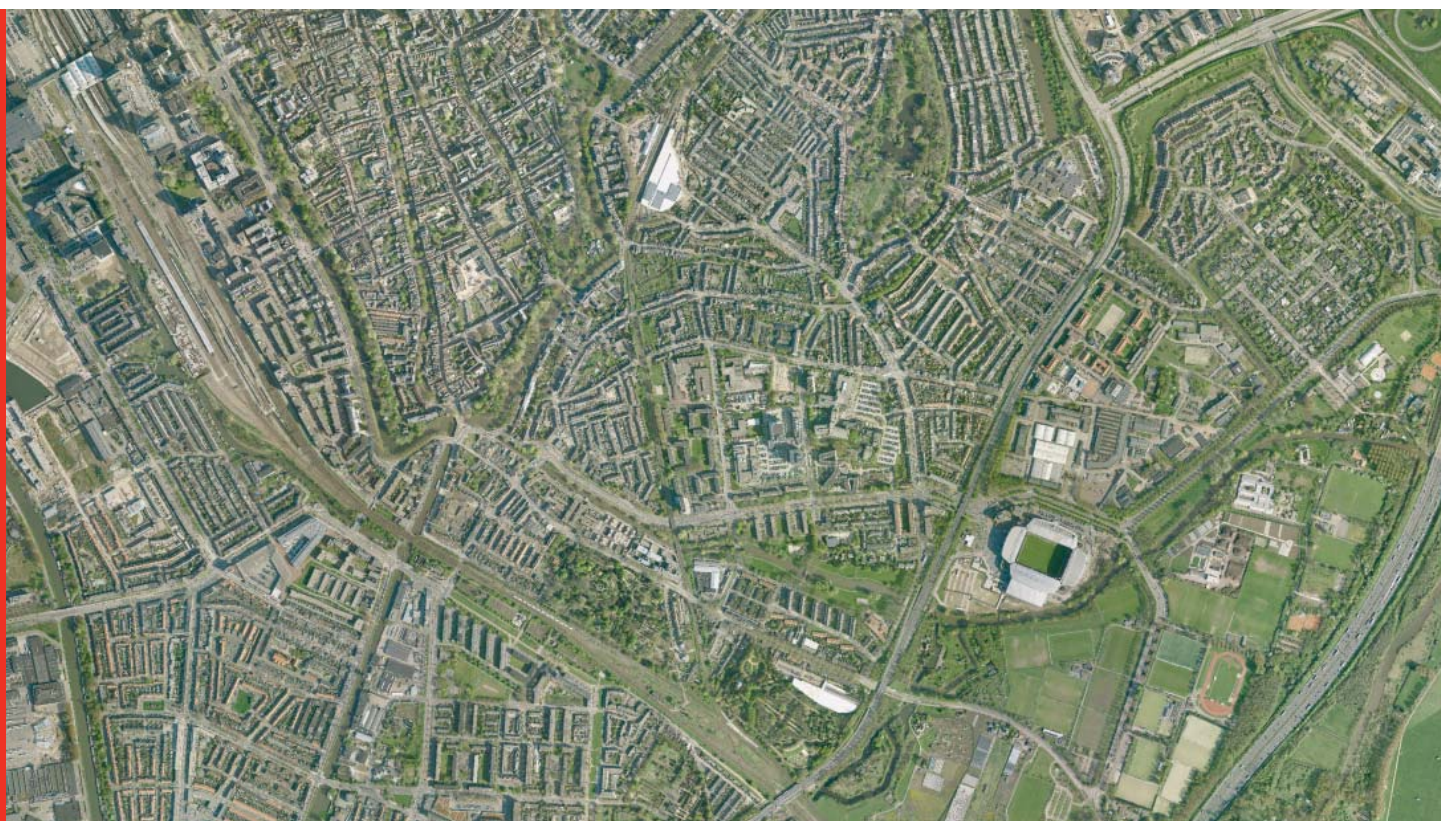


Bestemmingsplan



Oudwijk, Kromme Rijn e.o.

Februari 2010





Regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Bedrijf	13
Artikel 4	Cultuur en ontspanning-Museum	15
Artikel 5	Detailhandel	16
Artikel 6	Gemengd-1	17
Artikel 7	Gemengd-2	22
Artikel 8	Groen	27
Artikel 9	Kantoor	28
Artikel 10	Maatschappelijk	30
Artikel 11	Recreatie	32
Artikel 12	Verkeer	33
Artikel 13	Verkeer-Railverkeer	34
Artikel 14	Verkeer-Verblijfsgebied	35
Artikel 15	Water	36
Artikel 16	Wonen	37
Artikel 17	Waarde-Archeologie	42
Artikel 18	Waarde-Cultuurhistorie	43
Artikel 19	Waterstaat-Waterkering	44
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 20	Antidubbeltelbepaling	45
Artikel 21	Algemene ontheffingsregels	45
Artikel 22	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	46
Artikel 23	Algemene procedureregels	46
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	47
Artikel 24	Overgangsrecht	47
Artikel 25	Slotregel	47

Bijlagen:

1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
2. Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
3. Lijst van Horeca-activiteiten.
4. Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1. het plan

het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o. van de gemeente Utrecht.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPOUDWIJKKROMRIJN-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3. aanduiding

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

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.6. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

- a. beroep of bedrijf dat in een woning of een woonwagen wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning of de woonwagens in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning of de woonwagens is;
- b. hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf;
- c. hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.7. afhaalzaak

een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.8. ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

1.9. antennedragers

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10. antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.12. archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde zoals bedoeld in artikel 1 van de Monumentenwet.

1.13. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14. bebouwingspercentage

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

1.15. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.16. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.17. belhuis

een onderneming die in de sfeer van publieksgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.18. bestaand bouwwerk

een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.19. bestaand gebruik

het op het tijdstip van het in werking treden van het plan aanwezige gebruik.

1.20. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22. Bevi-inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23. bouwen

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

1.24. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder; de maximale hoogte van een bouwlaag bedraagt 3,5 m, met uitzondering van de panden langs de Maliesingel en de Tolsteegsingel, hier bedraagt de hoogte maximaal 4,5 m.

1.26. bouwperceel

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

1.27. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28. bouwvlak

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

1.29. bouwwerk

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

1.30. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.31. bijzondere bouwlaag

- a. een bouwlaag die aan de voorzijde en/of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
- b. een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

1.32. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik.

1.33. culturele voorzieningen

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea en muziekcentra.

1.34. cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur en ontspanning, waaronder begrepen: podiumkunsten en bioscopen en/of musea en toeristische attracties en/of muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra en/of seksinrichtingen en/of casino's.

1.35. cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.36. dak

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.37. dakopbouw

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.38. detailhandel

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

1.39. detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;
- b. grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.40. dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij een onderscheid gemaakt kan worden in:

- a. zakelijke dienstverlening:
het verrichten van administratieve of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden ten behoeve van derden, met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;
- b. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus en dergelijke, met uitzondering van beluizen.

1.41. evenementen

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

1.42. gebouw

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

1.43. geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.44. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.45. horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, anders dan vergader- of congrescentrum.

1.46. hotel

een bedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.47. hoveniersbedrijf

een specifieke vorm van horeca, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel.

1.48. kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening.

1.49. kap

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.50. kelder

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.

1.51. kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object

een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.52. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, hierna genoemd LvB, aangevende een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabijgelegen of omringende woonomgeving.

1.53. Lijst van Horeca-activiteiten

de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, hierna genoemd LvH, aangevende een onderverdeling van horeca-activiteiten die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.54. maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.55. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefoocellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.56. onderbouw

een kelder of een souterrain.

1.57. pension

zie hotel.

1.58. peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.59. prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.60. souterrain

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

1.61. tuincentrum

een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig tuin-, tuinaanlegartikelen, planten- en dierbenodigdheden worden verkocht, waarbij de overdekte verkoopvloeroppervlakte ten minste 1.000 m² bedraagt.

1.62. verdiepte parkeergarage

een ondergronds gebouw dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen

1.63. verkoopvloeroppervlakte (vvo)

de totale oppervlakte van de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.64. volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.65. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.66. Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.67. winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk is bedoeld te worden gebruikt voor detailhandel.

1.68. woonlaag

een bouwlaag die uitsluitend voor bewoning is bestemd.

1.69. woonschip

elk vaarttuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning; hieronder wordt ook verstaan een woonboot of woonark.

1.70. woonwagen

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

1.71. woonwagenstandplaats/standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen of geplaatst houden van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van nutsbedrijven of andere instellingen kunnen worden aangesloten.

1.72. zendmast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. de breedte en lengte of diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.
- b. de oppervlakte van een bouwwerk of woonwagen
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.
- c. de vloeroppervlakte
de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580; bij de berekening van de parkeernorm blijft de vloeroppervlakte, die als parkeer- en/of stallingruimte wordt gebruikt, buiten beschouwing.
- d. de inhoud van een bouwwerk of woonwagen
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- e. de goothoogte van een bouwwerk of woonwagen
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot- c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- f. de (bouw)hoogte van een bouwwerk of woonwagen
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- g. de hoogte van een dakopbouw
tussen de onderkant en het hoogste punt van de dakopbouw.
- h. afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Overschrijding maximale hoogte

- a. de in het plan maximaal toegestane hoogten mogen worden overschreden door schoorstenen, liftschachten, trappen(huizen) en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- b. de in het plan maximaal toegestane hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast niet meer dan 15 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van niet vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes, ten behoeve van mobiele telecommunicatie niet meer mag bedragen dan 5 m.

2.3 Overschrijding maximale goothoogte

De in het plan maximaal toegestane goothoogten mogen worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

2.4 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwgrenzen, niet zijnde tevens bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in deze regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2": bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de LvB, alsmede voor de bedrijven zoals genoemd in tabel 1;

adres	omschrijving	SBI-code	categorie
Koningsweg 2	autospuitinrichting	5020.4.C	categorie 3
Koningsweg 2	handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502	categorie 3
Koningsweg 2	handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502	categorie 3

- b. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening": een nutsvoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding "garages": een garage;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-1", tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 6821.0 uit ten hoogste categorie 3 van de LvB;
- e. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- f. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding "garages" mag het aantal bouwlagen niet meer dan één bedragen.

3.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de (bouw)hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
1. 9 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor de overige;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

3.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen is niet toegestaan;
- f. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van het bedrijfsvloeroppervlak niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan;
- g. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:

- a. door bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden gelijk te zijn aan de in lid 3.1 genoemde categorieën van de LvB;
- b. door bedrijven toe te laten die niet in de LvB zijn genoemd en/of één categorie hoger dan in lid 3.1 genoemd, voor zover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de LvB, zoals in lid 3.1 genoemd;
- c. met inachtneming van de volgende bepalingen: 3.3.a, 3.3.b en 3.3.c.

3.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de LvB te wijzigen door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning–Museum

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en Ontspanning–Museum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een museum en de daarbij behorende ondergeschikte horeca;
- b. de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en (fiets)parkeervoorzieningen.

4.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

4.2.1. gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- c. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;

4.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de (bouw)hoogte niet meer bedragen dan 12 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer bedragen dan 3 m.

4.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring is niet toegestaan.

Artikel 5 Detailhandel

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg": uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg;
- b. ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg": uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met inbegrip van lpg;
- c. ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum": uitsluitend een tuincentrum;
- d. de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en (fiets)parkeervoorzieningen.

5.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

5.2.1. gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage: indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. de (bouw)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de met de maatvoering-aanduiding aangegeven bouwhoogte.

5.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor de overige;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

5.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. de afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt niet minder dan de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel is niet toegestaan;
- d. het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de aanduiding "veiligheidszone-bevi" is niet toegestaan.

5.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.3 sub a voor de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk. De afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, bedraagt niet minder dan de veiligheidsafstand die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

Artikel 6 Gemengd-1

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en publieksgerichte dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- b. wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven, uitsluitend op de tweede bouwlaag en hoger, waarbij toegangen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "horeca": uitsluitend op de eerste bouwlaag, horecabedrijven uit de categorie C, D1 en D2 van de LvH, alsmede voor de horecabedrijven zoals genoemd in tabel 2;

Tabel 2

adres	horecavestiging
Burgemeester Reigerstraat 45	café (categorie B)
Adriaen van Ostadelaan 39	café (categorie B)

- d. ter plaatse van de aanduiding "wonen", in afwijking van het bepaalde onder sub a, tevens voor wonen op de eerste bouwlaag;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengde doeleinden 1-1": een afhaalzaak, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengde doeleinden 1-2": een zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de tweede bouwlaag;
- g. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en overige verhardingen.

6.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

6.2.1. hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het met de maatvoeringaanduiding aangegeven aantal bouwlagen;
- c. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient gehandhaafd te worden;

6.2.2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;

- g. ter plaatste van de aanduiding "erfbebouwing-1" geldt in afwijking van het bepaalde onder b de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 - 2. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied;
 - 3. er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- h. ter plaatste van de aanduiding "erfbebouwing-2" gelden in afwijking van het bepaalde in b en f de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 - 2. per hoofdgebouw mag ten hoogste 75% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 - 3. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied;
 - 4. er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- i. bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

6.2.3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidinen, welke maximaal 2 m hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en maximaal 1 m hoog mogen zijn voor de voorgevelrooilijn;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

6.3. Ontheffing van de bouwregels

6.3.1. bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b en f ten behoeve van het bebouwen van de buiten het bouwvlak aan de achterzijde van een hoofdgebouw gelegen gronden tot 100% per hoofdgebouw, indien er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en de bezonning voor aangelegen percelen.

6.3.2. wijzigen bestaande kap of bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b en c voor het wijzigen van een bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een, twee of drie bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover het hoofdgebouw is gelegen binnen de aanduiding "wro-ontheffingszone";

- c. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen.

6.3.3. extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b en c, voor het realiseren van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van één of twee bouwlaag/bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover het hoofdgebouw is gelegen binnen de aanduiding "wro-ontheffingszone";
- c. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- d. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de onder sub a tot en met c genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarde dat elders in de straat reeds hoofdgebouwen met vergelijkbare hoogte zijn afgedekt met een kap of een bijzondere bouwlaag.

6.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

6.4.1. aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aanbouwen, tot een maximum van 40 m²;
- b. het, ingeval van bedrijfsactiviteiten, maximaal categorie 1 van de LvB betreft dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

6.4.2. bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

6.4.3. gebruik van gronden ten behoeve van parkeerdoeleinden

Bestaand legaal gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van parkeren mag worden voortgezet, maar niet uitgebreid.

6.5. Ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1. verruiming bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de LvB mits deze niet hinderlijker zijn voor de woonomgeving dan de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de LvB;
- b. lid 6.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten die niet in de LvB zijn genoemd, mits deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de LvB.

6.5.2. vergroting vloeroppervlak aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.4.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m².

6.5.3. verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.4.2 teneinde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen;
- d. geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de karakteristiek van het stadsgezicht;
- e. er geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking.

6.5.4. verruiming gebruik bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 6.1 en 6.2.2 teneinde het gebruik als garage van bijgebouwen mogelijk te maken onder de voorwaarden dat:

- a. de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor motorvoertuigen voldoende is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van de achterterreinen niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.

6.6. Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1. bevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de aanduiding "horeca" toe te voegen teneinde de vestiging van één extra horecabedrijf mogelijk te maken uitsluitend binnen de panden met de bestemming Gemengd-1 aan de Adriaen van Ostadelaan, waarbij horeca met de categorie C, D1 of D2 van de LvH is toegestaan;
- b. de aanduiding "wonen" van de plankaart te verwijderen.

6.6.2. voorwaarden

- a. Ten aanzien van de bevoegdheden onder 6.6.1, sub a geldt dat:
 1. er geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 2. de schaal van de beoogde functie passend dient te zijn binnen de directe omgeving;

3. geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. Ten aanzien van de bevoegdheid onder 6.6.1, sub b geldt dat:
 1. het gebruik ten behoeve van genoemde functieaanduiding definitief is beëindigd, dan wel;
 2. er sprake dient te zijn van leegstand gedurende ten minste 12 maanden.

Artikel 7 Gemengd-2

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- b. bedrijven uit categorie 1 van de LvB, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- d. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- e. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf": een bedrijf zoals genoemd in de tabel 3;

Tabel 3

adres	bedrijf
Nicolaasweg 66-86	garagebedrijf
Bolstraat 19-21	meubelmakerij

- g. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel": detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat afhaalzaken niet zijn toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "horeca": horecabedrijven uit categorie C, D1 en D2 van de LvH, alsmede voor de horecabedrijven zoals genoemd in tabel 4, uitsluitend op de eerste bouwlaag;

Tabel 4

adres	horecavestiging
Ina Boudier – Bakkerlaan 153	café (categorie B)

- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2-1": een afhaalzaak uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2-2": publieksgerichte dienstverlening uitsluitend op de eerste bouwlaag;
- k. ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" is de functie wonen niet toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2-3" zijn tevens toegestaan: detailhandel, publieksgerichte dienstverlening en ten hoogste 2 horecabedrijven uit ten hoogste categorie C van de LvH;
- m. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang": een onderdoorgang;
- n. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en overige verhardingen.

7.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

7.2.1. hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het met de maatvoeringaanduiding aangegeven aantal bouwlagen;
- c. de vloeroppervlakte van de in lid 1 onder h bedoelde horecavestiging mag per horecavestiging niet meer bedragen dan 250 m²;

- d. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient gehandhaafd te worden;

7.2.2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
- g. ter plaatste van de aanduiding "erfbouwing-1" geldt in afwijking van het bepaalde onder b de volgende regel:
 - 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 - 2. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied;
 - 3. er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- h. ter plaatste van de aanduiding "erfbouwing-2" gelden in afwijking van het bepaalde onder b en f de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 - 2. per hoofdgebouw mag ten hoogste 75% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
 - 3. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied;
 - 4. er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- i. bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m h mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

7.2.3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen, welke maximaal 2 m hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn, en maximaal 1 m hoog mogen zijn voor de voorgevelrooilijn;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

7.3.1. wijzigen bestaande kap of bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b en d voor het wijzigen van een bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het reali-

seren van een kap of een bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een, twee of drie bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover het hoofdgebouw is gelegen binnen de gebiedsaanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied";
- c. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen.

7.3.2. realiseren extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 onder b en d, voor het realiseren van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van een bouwlaag, met dien verstande dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover het hoofdgebouw is gelegen binnen de gebiedsaanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied";
- c. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- d. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de onder sub a tot en met d genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarde dat elders in de straat reeds hoofdgebouwen met vergelijkbare hoogte zijn afgedekt met een kap of een bijzondere bouwlaag.

7.4. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en/of grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

7.4.1. aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m²;
- b. het, ingeval van bedrijfsactiviteiten, maximaal categorie 1 van de LvB betreft dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

7.4.2. bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

7.4.3. gebruik van gronden ten behoeve van parkeerdoeleinden

Bestaand legaal gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van parkeren mag worden voortgezet, maar niet uitgebreid.

7.5. Ontheffing van de gebruiksregels

7.5.1. verruiming bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de LvB mits deze niet hinderlijker zijn voor de woonomgeving dan de bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de LvB;
- b. lid 7.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten die niet in de LvB zijn genoemd, mits deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de LvB.

7.5.2. vergroting vloeroppervlak aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.4.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m².

7.5.3. verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.4.2 teneinde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen;
- d. geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de karakteristiek van het stadsgezicht;
- e. er geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking.

7.5.4. verruiming gebruik bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 7.1 en 7.2.2 teneinde het gebruik als garage van bijgebouwen mogelijk te maken onder de voorwaarden dat:

- a. de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor motorvoertuigen voldoende is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van de achterterreinen niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.

7.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2-1" te verwijderen, indien het gebruik ten behoeve van een afhaalzaak definitief is beëindigd, dan wel ingeval van leegstand gedurende ten minste 12 maanden;
- b. de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2-2" te verwijderen, indien het gebruik ten behoeve van publieke dienstverlening definitief is beëindigd, dan wel ingeval van leegstand gedurende ten minste 12 maanden;
- c. de bestemming Gemengd-2 ter plaatse van de Maliesingel en de Tolsteegsingel te wijzigen in de bestemming Wonen, indien het gebruik ten behoeve van zakelijke dienstverle-

ning (kantoren) definitief is beëindigd, dan wel in geval van leegstand gedurende ten minste 12 maanden: na planwijziging is het bepaalde in artikel 16 Wonen van toepassing.

Artikel 8 Groen

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen en bermsloten;
- d. speelterreinen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water, waterbeheer en waterberging;
- g. recreatie;
- h. evenementen;
- i. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming Water;
- j. tevens voor gebruik als tuin ten behoeve van één woonschip, uitsluitend grenzend aan de aanduiding "woonschepenligplaats" binnen de aangrenzende bestemming Water;
- k. ter plaatse van de aanduiding "jongerenontmoetingsplek", tevens een jongerenontmoetingsplek;
- l. de daarbij behorende voorzieningen zoals kunstwerken (waaronder duikers en bruggen) en afvalinzamelvoorzieningen.

8.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de in lid 8.1 onder d genoemde bestemmingsvlakken, geldt dat de (bouw)hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

8.3. Bijzondere bouwregels

- a. De in lid 8.1, onder j bedoelde gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van één gebouw, zijnde een berging behorende bij een woonschip, met inachtneming van het volgende:
 1. de hoogte van een berging behorende bij een woonschip mag maximaal 2,2 m bedragen;
 2. de oppervlakte van een berging behorende bij een woonschip mag maximaal 6 m² bedragen;
 3. de te bebouwen gronden mogen niet breder zijn dan de lengte van het woonschip;
 4. de berging dient voor het woonschip te worden geplaatst, zodat vrije zichtlijnen langs voor- en achtersteven blijven bestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "jongerenontmoetingsplek" mag uitsluitend één gebouw worden gebouwd ten dienste van de jongerenontmoetingsplek, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 2. de oppervlakte van de bebouwing mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 9 Kantoor

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding "wonen": wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. de daarbij behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, (fiets)parkeervoorzieningen en tuinen en erven.

9.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

9.2.1. gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. de (bouw)hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte.

9.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 9 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor de overige;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

9.3. Specifieke gebruiksregels

9.3.1. bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

9.3.2. aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning of van de woonwagen, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het, ingeval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

9.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming Kantoor ter plaatse van de Maliesingel en de Tolsteegsingel te wijzigen in de bestemming Wonen, indien het gebruik ten behoeve van zakelijke dienstverlening (kantoren) definitief is beëindigd, dan wel ingeval van leegstand gedurende ten minste 12 maanden: na planwijziging is het bepaalde in artikel 16 Wonen van toepassing.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats": een begraafplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens een kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding "wonen": wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- f. de daarbij behorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, afvalinzamelvoorzieningen, (fiets)parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden en groenvoorzieningen.

10.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

10.2.1. gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- d. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient gehandhaafd te worden.

10.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 9 m voor vlaggenmasten;
 2. 3 m voor de overige;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

10.3. Specifieke gebruiksregels

10.3.1. aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, tot een maximum van 40 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, maximaal categorie 1 van de LvB betreft dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

10.3.2. bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

10.3.3. kantoor

Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is het toegestaan de gronden te gebruiken voor kantoordoeleinden, ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, mits er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

10.4. Ontheffing van de gebruiksregels

10.4.1. vergroting vloeroppervlak aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.3.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m².

10.4.2. verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.3.2 teneinde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen;
- d. geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de karakteristiek van het stadsgezicht;
- e. er geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking.

Artikel 11 Recreatie

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding kinderboerderij: een kinderboerderij;
- b. ter plaatse van de aanduiding volkstuin: volkstuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding speeltuin: een speelterrein;
- d. evenementen;
- e. waterhuishouding, waterbeheer en waterberging;
- f. de daarbij behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen en (fiets)parkeervoorzieningen.

11.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

11.2.1. gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bouwvlakken tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de met de maatvoeringaanduiding aangegeven bouwhoogte.

11.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de (bouw)hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 9 m voor vlaggenmasten;
 - 2. 3 m voor de overige;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

Artikel 12 Verkeer

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. water en kruisingen met water;
- g. hoogwaardig openbaarvervoerbanen;
- h. kruisingen met railverkeer;
- i. geluidswerende voorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang": een onderdoorgang;
- k. de daarbij behorende groenvoorzieningen, stallingruimten voor fietsen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, reclame-uitingen en kunstwerken.

12.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 13 Verkeer–Railverkeer

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. kruisingen met wegen, water en groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang": een onderdoorgang;
- d. de daarbij behorende kunstwerken, parkeervoorzieningen, paden, stallingruimten voor fietsen, groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, waterbeheer en waterberging.

13.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 14 Verkeer-Verblijfsgebied

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en kruisingen met water;
- g. speelvoorzieningen;
- h. evenementen;
- i.abri's;
- j. de daarbij behorende wegen, geluidswerende voorzieningen, stallingruimten voor fietsen, ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, kunstwerken en voet- en fietspaden.

14.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

14.2.1. gebouwen

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;

14.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer, mag de (bouw)hoogte niet meer bedragen dan 3 m.

14.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.2.1 onder a en lid 14.2.1 onder b voor:

- a. afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 30 m².
- b. afwijkingen van de maximale (bouw)hoogte van een gebouw tot maximaal 3 m.

Artikel 15 Water

15.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. waterwegen;
- e. kruisingen met wegverkeer;
- f. ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats": voor maximaal één ligplaats voor één woonschip en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven uit categorie 1 van de LvB.

15.2. Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oe-verbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals meerpalen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van steigers.

15.3. Specifieke gebruiksregels

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met een woonschip is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van het woonschip tot een maximum van 40 m²;
- b. het, ingeval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB, dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning vereist is;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen sprake is van detailhandel, horeca, afhaalzaak en/of belhuis.

15.4. Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 15.1, onder f om aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 van de LvB.

Artikel 16 Wonen

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven;
- b. (half)verdiepte parkeergarages;
- c. ter plaatse van de aanduiding "garages": garages;
- d. ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats": woonwagenstandplaatsen met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-1": een fietsenstalling;
- f. ter plaatse van de aanduiding "kantoor": tevens een kantoor.

16.2. Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

16.2.1. hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan in de maatvoeringaanduiding aangegeven aantal bouwlagen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "garages" mag het aantal bouwlagen niet meer dan één bedragen;
- d. de bestaande kapvorm of afdekking, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- e. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;

16.2.2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de breedte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
- e. de (bouw)hoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. per hoofdgebouw mag ten hoogste 50% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m²;
- g. indien de tuin groter is dan 250 m², geldt dat per hoofdgebouw maximaal 20% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden bebouwd mag worden, tot een maximaal oppervlak van 100 m²;
- h. ter plaatse van de aanduiding "erfbebouwing-1" geldt in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.2 onder b de volgende regels:
 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 2. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied;

3. er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "erfbebouwing-2" gelden in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 onder b en f de volgende regels:
 1. de oppervlakte van aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mag ten hoogste 20 m² bedragen;
 2. per hoofdgebouw mag ten hoogste 75% van de buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gelegen gronden worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 45 m².
 3. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied;
 4. er mogen geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- j. bestaande aanbouwen en bijgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m i mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet vergroot.

16.2.3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen, welke maximaal 2 m hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en maximaal 1 m hoog mogen zijn voor de voorgevelrooilijn;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot;

16.2.4. woonwagens

- a. op de gronden met de aanduiding "woonwagenstandplaats" mogen uitsluitend standplaatsen voor woonwagens worden gebouwd, alsmede de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het totaal aantal standplaatsen binnen de aanduiding "woonwagenstandplaats" mag niet meer bedragen dan 15;
- c. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de (bouw)hoogte niet meer dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. per standplaats mag niet meer dan 60% worden bebouwd, inclusief sanitaire voorzieningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum per standplaats van 135 m²;

16.2.5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij woonwagens

- a. de (bouw)hoogte van bouwwerken, vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woonwagens mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de (bouw)hoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

16.3. Ontheffing van de bouwregels

16.3.1. wijzigen bestaande kap of bijzondere bouwlaag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 onder b en d, voor het wijzigen van een bestaande kap of bijzondere bouwlaag of voor het realiseren van een kap of een bijzondere bouwlaag op een hoofdgebouw van een of twee bouwlaagen, met dien verstande dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover het hoofdgebouw is gelegen binnen de gebiedsaanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied";
- c. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- d. ontheffing niet verleend wordt indien het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al bestond uit 4 of meer bouwlagen;

16.3.2. realiseren extra bouwlaag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 onder b en d, voor het realiseren van een extra bouwlaag op een hoofdgebouw van één of twee bouwlaag/bouwlagen, met dien verstande dat:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat of gebied, waaronder in ieder geval eenduidigheid in bebouwingshoogte wordt verstaan;
- b. toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan voor zover het hoofdgebouw is gelegen binnen de gebiedsaanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied";
- c. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegen percelen;
- d. de extra bouwlaag mag worden afgedekt met een kap of bijzondere bouwlaag, indien naast de onder sub a tot en met c genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarde dat elders in de straat reeds hoofdgebouwen met vergelijkbare hoogte zijn afgedekt met een kap of een bijzondere bouwlaag.

16.4. Specifieke gebruiksregels

16.4.1. aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning of van de woonwagen, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie 1 van de LvB dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

16.4.2. bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

16.4.3. kantoor

Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan dat niet in samenhang met wonen is, met dien verstande dat:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor niet meer bedraagt dan 1/2 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 100 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

16.4.4. gebruik van gronden ten behoeve van parkeerdoeleinden

Bestaand legaal gebruik van onbebouwde gronden ten behoeve van parkeren mag worden voortgezet maar niet uitgebreid.

16.5. Ontheffing van de gebruiksregels

16.5.1. vergroting vloeroppervlak aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m².

16.5.2. verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.4.2 teneinde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen;
- d. geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de karakteristiek van het stadsgezicht;
- e. er geen sprake mag zijn van een verkeersaantrekkende werking.

16.5.3. verruiming gebruik bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 16.1 en 16.2.2 teneinde het gebruik als garage van bijgebouwen mogelijk te maken onder de voorwaarden dat:

- a. de bereikbaarheid en de toegankelijkheid voor motorvoertuigen voldoende is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke structuur en de stedenbouwkundige kwaliteit van de achterterreinen niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het woon- en leefklimaat en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.

16.6. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde:

- a. de vestiging van publieksgerichte dienstverlening mogelijk te maken;
 - b. de vestiging van zakelijke dienstverlening mogelijk te maken;
 - c. de vestiging van maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken;
 - d. de vestiging van detailhandel mogelijk te maken;
 - e. de vestiging van bedrijven in categorie 1 van de LvB mogelijk te maken;
- met dien verstande dat:
- f. de wijziging niet leidt tot meer dan 2 aaneengesloten niet-woonfuncties;
 - g. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- h. de onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de volgende straten: Malie-singel en Tolsteegsingel.

16.7.1. Wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' als volgt wijzigen:

- a. een bouwvlak opnemen zodat ter plaatse een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

16.7.2 .Voorwaarden

Ten aanzien van de bevoegdheid onder 16.7.1 geldt dat:

- a. het hoofdgebouw ten hoogste één bouwlaag mag bevatten;
- b. het hoofdgebouw moet worden voorzien van een kap conform de bestaande kappen in de straat;
- c. de gevelbreedte gelijk moet zijn aan die van het aangrenzende hoofdgebouw;
- d. moet worden voldaan aan milieutechnische aspecten;
- e. de financiële uitvoerbaarheid moet worden aangetoond.

Artikel 17 Waarde–Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

17.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 18 Waarde-Cultuurhistorie

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht en voorgesteld beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

18.2. Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de afmetingen en ritmiek, evenals de gevelbeëindiging, kapvorm, detaillering, dakkapellen, erkers, materiaalkeuze en kleur van de bebouwing moeten zodanig op de omgeving worden afgestemd, dat de karakteristiek van het straat- en stadsbeeld niet in onevenredige mate wordt aangetast en aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen afbreuk wordt gedaan;
- b. de bestaande gevelbreedte, zoals deze bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd.

18.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 18.2, onder b op de begane grondlaag ten behoeve van het verbouwen van twee of meer zijdelings aan elkaar grenzende gebouwen, op geen van welke deze ontheffing eerder is toegepast, tot één geheel, mits:
 1. binnenwerks achter de voorgevel een scheidingsmuur aanwezig blijft of wordt gebouwd ter hoogte van de oorspronkelijke gemeenschappelijke scheidingsmuur, tot een diepte van minimaal 2 m;
 2. op basis van bouw- en cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond, dat daardoor de bouw- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 3. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 19 Waterstaat–Waterkering

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat–Waterkering aangewezen gronden zijn – behalve voor andere aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor de waterkering.

19.2. Bouwregels

Binnen de dubbelbestemming mogen uitsluitend in de primaire bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

19.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 19.2. Ontheffing wordt verleend, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. vooraf overleg is geweest met de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

21.1. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van het bepaalde in hoofdstuk 2 ter zake reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing te verlenen van de bepalingen in het plan voor:

- a. afwijkingen tot ten hoogste 10% van maten, afmetingen en percentages alsmede van de bestaande bebouwing in die gevallen waarin de maatvoering van de bestaande bebouwing maatgevend is;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde tevens bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen, gemalen en wachthuisjes voor verkeersdiensten, mits de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 4m;
- d. het plaatsen van objecten van beeldende kunst;
- e. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- f. het overschrijden van de maximale hoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale hoogte met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
- g. het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang en/of sirene- of waarschuwingsmasten tot een hoogte van niet meer dan 55 m.

21.2. Voorwaarden voor ontheffing

Een ontheffing als bedoeld in lid 21.1 wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 23 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of de bevoegdheid een aanlegvergunning te verlenen, zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd, zonder vergunning, in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

24.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam "regels van het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o.".

Bijlagen bij de Regels

Bijlage 1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten

omschrijving	SBI-code	cat 1	cat 2	cat 3: 40 m	cat 4: 100 m
anorganische nitraathoudende stoffen (1), opslag van - tot een maximale hoeveelheid van 500 kg	1,0		1		
anorganische nitraathoudende stoffen (2), opslag van - tot een maximale hoeveelheid van 10 t	1,0			1	
brandbare vloeistoffen (1), ondergronds, K1/K2 klasse	1,0		1		
brandbare vloeistoffen (2), ondergronds, K3 klasse	1,0	1			
brandbare vloeistoffen (3), opslag van K1 en/of K2 of K3 produkten of daarmee te vergelijken produkten in ondergrondse tanks met aftap of afleveringsinstallatie met een capaciteit < 150 m3	1,0			1	
brandbare vloeistoffen (4), opslag van K1 en/of K2 of K3 produkten of daarmee te vergelijken produkten in ondergrondse tanks met aftap of afleverinstallatie met een capaciteit >= 150 m3	1,0				1
brandbare vloeistoffen (5), opslag van K1 en/of K2 produkten in bovengrondse tanks, < 10 m3	1,0			1	
brandbare vloeistoffen (6), opslag van K1 en/of K2 produkten in bovengrondse tanks, > 10 m3,	1,0				1
brandbare vloeistoffen (7), bovengrondse opslag van K3 produkten, max 3 m3	1,0		1		
brandbare vloeistoffen (8), bovengrondse opslag van K3 produkten < 100 m3	1,0			1	
brandbare vloeistoffen (9), bovengrondse opslag van K3 produkten > 100 m3	1,0				1
drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in bovengrondse drukhouders (1) met een maximuminhoud van 1,6 m3	1,0			1	
drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in bovengrondse drukhouders (2) met een maximuminhoud van 8 m3	1,0				1
drukhouders, bewaren en bezigen van butaan of propaan in ondergrondse drukhouders met een maximuminhoud < 20 m3	1,0			1	
drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drukhouders (1) met een maximuminhoud per drukhouder van 50 liter en een gezamenlijke inhoud van 110 liter	1,0	1			
drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drukhouders (2) met een maximuminhoud per drukhouder van 0,050 m3 en een gezamenlijke inhoud van max. 1,5 m3	1,0			1	
drukhouders, bewaren en bezigen van butaan, propaan, acetyleen e.d. in drukhouders (3) met een maximuminhoud per drukhouder van 0,120 m3 en een gezamenlijke inhoud van max. 12 m3	1,0				1
drukhouders, bewaren en bezigen van onder druk tot vloeistof verdichte niet-reactieve kryo-gene gassen	1,0				1
drukhouders, bewaren en bezigen van onder druk tot vloeistof verdichte niet-reactieve kryo-gene gassen met een maximuminhoud per drukhouder van 10 m3	1,0			1	

omschrijving	SBI-code	cat 1	cat 2	cat 3: 40 m	cat 4: 100 m
drukhouders, bewaren van - met samengeperste, onder druk tot vloeistof verdichte of in vloeistof verdichte of in vloeistof opgeloste gasen voor industriële of medische doeleinden met een maximuminhoud per drukhouder van 0,120 m3	1,0		1		
gasflessenvulinstallatie	1,0				1
koelinstallatie, ammoniak, 10 - 300 kW	1,0				1
laboratorium, chemisch / biochemisch	1,0			1	
windmolens (2), wiekdiameter - 8 - 14 m	1,0				1
hoveniersbedrijf <200 m2	130,0		1		
zuivel, bereiden van zuivelprodukten op ambachtelijke wijze	2022,0		1		
consumptie-ijs, bereiden	2023,0			1	
consumptie-ijs, bereiden op ambachtelijke wijze	2023,0		1		
meel, zaden e.d., malen, mengen, bewerken en opslag met een capaciteit < 5.000 t/j	2041,0			1	
conserven, bereiden, met niet meer dan 25 produktiemedewerkers	2071,0			1	
brood en banket (1), bakken van brood, banket, biscuit e.d. met maximaal 20 m2 bakoppervlakte	2081,1		1		
brood en banket (2), bakken van brood, banket, biscuit e.d. met maximaal 100 m2 bakoppervlakte	2081,1			1	
suikerwerkfabriek met een vloeroppervlakte < 100 m2, zonder suiker branden	2092,0		1		
aardappelproducten, bakken en/of stomen >= 500 t/j	2137,0				
groentenverwerking, snacks en salades	2138,0			1	
groentenverwerking, snacks en salades, max 100 m2	2138,0		1		
bier brouwen, ambachtelijk	2151,0		1		
limonade, bereiden en bottelen van limonades en frisdranken met een mechanisch vermogen < 25 kW	2160,0			1	
brei-inrichting	2200,0			1	
dekkleden, vervaardigen en impregneren	2273,0			1	
confectie, vervaardigen, herstellen, oppersen	2310,0	1			
kleermakerij	2330,0	1			
bont, atelier	2340,0	1			
lederwaren, tent- en zeildoekartikelen, vervaardigen	2410,0			1	
ortopedische artikelen, vervaardigen	2430,0	1			
schoenen, fabrieksmatig vervaardigen	2430,0			1	
hout, machinaal bewerken (1) met een mechanisch vermogen van < 10 kW en niet meer dan 3 kW per machine (ambachtelijk)	2510,0	1			
hout, machinaal bewerken (2) met een mechanisch vermogen van <10 kW en niet meer dan 3 kW per machine	2510,0		1		
hout, machinaal bewerken (3) met een mechanisch vermogen t/m 25 kW	2510,0			1	
hout, machinaal bewerken (4) met een mechanisch vermogen van meer dan 25 kW	2510,0				1
hout verduurzamen, met zoutoplossingen	2523,0				1
emballagefabriek, hout	2540,0				1
borstelwarenfabriek	2562,0				1
mandenmakerij (ambachtelijk)	2563,0	1			
rietmeubelfabriek, zonder lakspuiterij	2573,0			1	

omschrijving	SBI-code	cat 1	cat 2	cat 3: 40 m	cat 4: 100 m
stofferderij	2575,0	1			
papierwarenindustrie	2620,0			1	
strokartonfabriek	2631,0				
cartonnage-artikelen en papierwaren, met drukkerij, mechanisch vermogen >= 50 kW	2632,0				1
cartonnage-artikelen en papierwaren, vervaardigen, mechanisch vermogen < 50 kW	2632,0			1	
drukkerij, <= 40 kW	2700,0		1		
drukkerij, met een geïnstalleerd mechanisch vermogen van niet meer dan 10 kW	2700,0	1			
drukkerij, rotatiedrukkerij, krantendrukkerij, diep-drukkerij	2711,0				1
chemografisch bedrijf	2715,0			1	
kopieerinrichting	2718,0			1	
zeefdrukkerij	2719,0			1	
boekbinderij, met een mechanisch vermogen < 10 kW	2730,0	1			
boekbinderij, met een mechanisch vermogen >= 10 kW	2730,0			1	
farmaceutische producten bewerken, verpakken, uitgezonderd in apotheken	2961,0			1	
geneesmiddelenfabrieken	2961,0				1
verbandstoffen, verpakken	2962,0			1	
verbandstoffen, vervaardigen	2962,0				1
kaarsenvervaardiging (ambachtelijk)	2999,0	1			
vulcaniseerinrichting, behorende bij een autobandenservicebedrijf	3120,0			1	
aardewerk vervaardigen < 175 kW	3220,0			1	
aardewerk vervaardigen, ambachtelijke pottenbakkerij < 75 kW thermisch vermogen	3224,0	1			
beton, vervaardigen van betonwaren zonder het gebruik van persen, triltafels e.d.	3251,0			1	
steenbewerking	3260,0				1
steenbewerking, in gesloten gebouw	3260,0			1	
glas, blazen, slijpen en/of polijsten (industrieel)	3282,0			1	
glas, slijpen en/of polijsten van glas, behorende bij een glashandel	3282,0			1	
glas, blazen, slijpen en/of polijsten (ambachtelijk)	3284,0	1			
glas, vervaardigen van glas in lood (ambachtelijk)	3285,0	1			
metaalbewerking, metaalbewerking, stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven met een mechanisch vermogen < 25 kW	3412,0			1	
metaalbewerking, metaaldraaijerij met een mechanisch vermogen < 50 kW	3420,0			1	
constructiewerkplaats, vervaardigen van constructies in een gesloten gebouw	3440,0				1
constructiewerkplaats, vervaardigen van constructies in een gesloten gebouw met een geïnstalleerd mechanisch vermogen < 40 kW	3440,0			1	
metaalwaren vervaardigen (ambachtelijk)	3480,0	1			
metaalbewerking, smederij, lasinrichting, metaalplaatbewerking met een bedrijfsoppervlakte < 75 m2	3491,0			1	
emaille, ambachtelijk emailleerbedrijf	3493,0	1			
emaille, industrieel emailleerbedrijf	3493,0				1

omschrijving	SBI-code	cat 1	cat 2	cat 3: 40 m	cat 4: 100 m
metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf, waarbij de gezamenlijke inhoud van de behandelingsbaden (uitgezonderd de spoelbaden) < 25 m ³	3493,0			1	
verf, verfdompel-, spuit- en/of moffelinrichting	3493,0				1
verf, verfdompel-, spuit- en/of moffelinrichting met een oppervlakte van de dompel- c.q. spuit-ruimte < 35 m ²	3493,0			1	
machine- en apparatenfabriek, in een gesloten gebouw	3500,0				1
machine- en apparatenfabriek, in een gesloten gebouw en een mechanisch vermogen < 25 kW	3500,0			1	
verbrandingsmotoren, revideren	3500,0			1	
elektrotechnische industrie, niet elders genoemd	3692,0			1	
lampenfabriek	3692,0				
verlichtingsartikelenfabriek, elektrotechnische apparatenfabriek	3697,0				1
elektrotechnisch installatiebedrijf	3699,0	1			
scheepswerf, verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan jachten	3746,0			1	
voertuigen, werkplaats t.b.v. de revisie van wegen- en railvoertuigen	3750,0				1
instrumentmakerij (ambachtelijk)	3800,0	1			
optische artikelen, vervaardigen	3800,0		1		
tandtechnische artikelen, vervaardigen	3813,0	1			
graveerinrichting	3900,0	1			
edelsmederij	3910,0	1			
diamantslijperij	3911,0	1			
ontwikkelcentrale	3931,0	1			
speelgoed, vervaardigen	3941,0			1	
energie, opwekken t.b.v. de elektriciteitsproductie en/of stadsverwarming met een thermisch vermogen < 75 MW	4011,0			1	
transformatorstation (1) met een vermogen < 10MW	4012,0		1		
transformatorstation (2) met een vermogen - 10MW - 100 MW	4012,0			1	
transformatorstation (3) met een vermogen - 100MW - 200 MW	4012,0				1
drinkwater, bereiden uit grondwater	4031,0			1	
drinkwater, bereiden uit oppervlaktewater	4031,0				1
bouwbedrijf	5100,0			1	
bouwinstallatiebedrijf	5200,0		1		
lood, loodgietersbedrijf voor het bouwbedrijf en onderhoudswerken	5211,0		1		
groothandel landbouwproducten	6111,0			1	
bestrijdingsmiddelen, opslag (1) tot een maximale hoeveelheid van 500 kg	6152,0		1		
bestrijdingsmiddelen, opslag (2) tot een maximale hoeveelheid van 1 t	6152,0			1	
bestrijdingsmiddelen, opslag (5) > 100 t	6152,0				
bouwmaterialen, opslag en handel	6169,0			1	
groothandel handelsproducten	6170,0			1	
groothandel in dierlijke voedingsmiddelen	6250,0			1	
groothandel in schroot en oude materialen	6291,0				
opslag van materialen	6293,0			1	
sloperij, automobielen, waarbij de werkzaamheden plaatsvinden in een gesloten gebouw	6291,0			1	

omschrijving	SBI-code	cat 1	cat 2	cat 3: 40 m	cat 4: 100 m
afval, bewaren, bewerken en verwerken van oud papier, lompen en/of oude metalen in een gesloten gebouw	6294,0				1
afval, bewaren, bewerken en verwerken van oud papier, lompen en/of oude metalen in een gesloten gebouw tot een maximale hoeveelheid van 15.000 kg	6294,0			1	
autobanden, servicebedrijf	6620,0		1		
ontplobbare stoffen, bewaren van consumenten-vuurwerk tot en met 1.000 kg	6689,0	1			
ontplobbare stoffen, bewaren van consumenten-vuurwerk van 1.000 t/m 10.000 kg	6689,0		1		
ontplobbare stoffen, bewaren van consumenten-vuurwerk van meer dan 10.000 kg	6689,0			1	
schoenen, ambachtelijk vervaardigen, herstellen	6810,0	1			
automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan personenauto's zonder plaatwerkerij	6821,0			1	
automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan personenauto's zonder plaatwerkerij met een maximum bedrijfsoppervlak < 200m ²	6821,0		1		
automobielen, herstellen en onderhoud plegen aan vrachtauto's zonder plaatwerkerij	6821,0			1	
automobielen, herstellen met plaatwerkerij, zonder spuitelij	6822,0			1	
autospuitinrichting met opp. spuitruimte < 35 m ²	6823,0			1	
autobeklederij	6824,0		1		
automobielen, servicestation voor de elektrische installatie	6829,0		1		
tectyleerinrichting	6829,0				1
tectyleerinrichting, behorende bij en uitsluitend bedoeld voor een garagebedrijf ter plaatse	6829,0			1	
fietsenreparatiebedrijf	6830,0	1			
motorrijwielherstelinrichting < 200 m ²	6830,0		1		
uurwerkreparatiebedrijf	6840,0	1			
edelsmederij, reparatiebedrijf	6850,0	1			
reparatie-inrichting voor elektrische gebruiks-goederen	6860,0	1			
muziekinstrumentenreparatiebedrijf	6870,0	1			
reparatiebedrijf gebruiksgoederen	6890,0	1			
taxibedrijf	7221,0		1		
transportbedrijf	7230,0				1
opslaggebouw B229 ten behoeve van verhuis-bedrijf	7600,0			1	
fietsenstallingsbedrijf	7242,0	1			
automobielen, keuringsstation voor personen-auto's	7621,0			1	
automobielen, keuringsstation voor vrachtauto's	7621,0				1
postdistrictdistributie	7701,0			1	
veiling, goederen	8497,0		1		
autoverhuurbedrijf	8510,0		1		
afval, stortplaats, het in de bodem brengen van afval	9811,2				
afval, overslaan van huishoudelijk, afval scheiden	9811,3				
afval, inzamelen, voorbereiden en bewaren van chemisch afval met een capaciteit < 500 t/j	9811,4			1	
pompinstallatie, t.b.v. de beheersing van het peil van het oppervlaktewater	9815,0		1		
schoonmaakbedrijven	9821,0	1			

omschrijving	SBI-code	cat 1	cat 2	cat 3: 40 m	cat 4: 100 m
automobielen, mechanisch wassen in de open lucht	9823,0			1	
automobielen, mechanisch wassen in een gesloten gebouw	9823,0		1		
wasserij	9831,0			1	
chemische wasserij	9832,0			1	
tapijtreinigingsbedrijf	9836,0			1	
<i>versie 22 juni 2007</i>					

Bijlage 2. Toelichting Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruik gemaakt van milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

In specifieke situaties kan daarnaast de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007).

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk

In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden

De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen

Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidshinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) afstandsnormen.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten

Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op een punt is een andere werkwijze toegepast:

In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB "functiemenging" zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan²).

De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de digitale verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten).

Flexibiliteit

De Staat van bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien

dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de planregels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de SvB is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de SvB aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde ontheffingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om ontheffing wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bijlage 3. Lijst van Horeca-activiteiten

behorende bij de regels van het bestemmingsplan Oudwijk, Kromme Rijn e.o van de gemeente Utrecht.

type:	inrichting:	activiteiten:
A	discotheek bar-dancing zaalver- huur/ partycentra ¹⁾	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
C	cafeteria snackbar grillroom fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>.</i>
D1	restaurant bistro crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken.
D2	lunchroom konditorei	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken.

1) Regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

koffie-/theehuis	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van alcoholvrije drank.
ijssalon	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse. Daghoreca (D.2) is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is zij geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

Bijlage 4. Toelichting Lijst van Horeca-activiteiten

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in "harde" tot "zachte" typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De Lijst van Horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven zullen voortaan worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

- Categorie A. Discotheek; bar-dancing; zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur ten behoeve van congressen en seminars)
- Categorie B. Café; bar; brasserie
- Categorie C. Cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant; automatiek; snelbuffet
- Categorie D1. Restaurant; bistro; crêperie
- Categorie D2. lunchroom; konditorei; Koffie-/theehuis
Ijssalon

Onderscheid café-disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

Cafetaria/snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren. De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Afhaalcentra

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplan technisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel. Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van brancheervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties.

Definitie afhaalcentrum: "detailhandelsvestiging met een horeca-exploitatievergunning op grond van de horeca-exploitatieverordening Utrecht".

Additionele horeca

Bij deze categorie gaat het om horeca-activiteiten die neven- of ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van de instelling. Deze activiteiten worden juridisch-planologisch gezien niet onder de functie "horeca" begrepen, maar onder de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/maatschappelijke/(sportief-)recreatieve doeleinden) gerekend.

Voor de toepassing van de Lijst van Horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of;
2. bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

