

**Uitspraak 201703832/1/R1**

Datum van uitspraak: woensdag 15 november 2017

Tegen: de raad van de gemeente Schagen

Proceduresoort: Tussenuitspraak/bestuurlijke lus

Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:3106**

201703832/1/R1.

Datum uitspraak: 15 november 2017

**AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK**

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Callantsoog, gemeente Schagen,
2. [appellant sub 2], wonend te Callantsoog, gemeente Schagen,

en

de raad van de gemeente Schagen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 maart 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 oktober 2017, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. G.G. Kranendonk, rechtsbijstandverlener te Apeldoorn, en [appellant sub 2], bijgestaan door mr. J.T.F. van Berkel, rechtsbijstandverlener te 's-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door P.E. Brouwer-Stam, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende] als partij gehoord.

Overwegingen**Inleiding**

1. Dit plan is vastgesteld zodat de bestaande supermarkt die tussen de Schoolstraat en het Dorpsplein staat, zich kan ontwikkelen tot een full service supermarkt. Deze uitbreiding is voorzien ter plaatse van de thans aanwezige bibliotheek naast de supermarkt. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in dit plan de bestemming "Maatschappelijk" die was toegekend aan het plandeel ter plaatse van de bibliotheek, gewijzigd naar de bestemming "Gemengd". [appellant sub 1] en [appellant sub 2] wonen in de nabijheid van het

plangebied. Volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] worden er te weinig parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van dit plan. [appellant sub 1] vreest voorts dat zijn woon- en leefklimaat als gevolg van dit plan wordt aangetast.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Wettelijke bepalingen en planregels

3. De relevante planregels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Beroepsgronden

Bouwhoogte

4. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat de bouwhoogte ten onrechte wordt verhoogd van 6 naar 9 m.

4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat hij niet heeft beoogd om ter plaatse van de percelen Dorpsplein 38 en Schoolstraat 1 een maximale bouwhoogte van 9 m toe te staan. Hij licht toe dat hij ter plaatse van dit plandeel een bouwhoogte wil toestaan van 6 m.

4.2. Aan het plandeel ter plaatse van de percelen Dorpsplein 38 en Schoolstraat 1 was in het voorheen geldende plan de aanduiding "maximale bouwhoogte (m): 6" toegekend. Aan dit plandeel zijn thans de aanduidingen "bouwvlak" en "maximum bouwhoogte (m) = 9" toegekend. Dit betekent dat ter plaatse gebouwen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 9 m. Nu blijkt dat de raad ter plaatse van het desbetreffende plandeel slechts heeft beoogd om een bouwhoogte van 6 m toe te staan, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit ter plaatse van dat plandeel voor zover een bouwhoogte van meer dan 6 m is toegestaan, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

Parkeren

5. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat ten behoeve van de voorziene ontwikkeling in onvoldoende parkeerplaatsen wordt voorzien. [appellant sub 1] voert in dit verband aan dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft laten verrichten naar de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen. Ook voert hij aan dat de raad is uitgegaan van een verkeerde parkeernorm. Naast het gebruik als supermarkt zijn namelijk ook andere functies binnen de bestemming "Gemengd" toegestaan. Ook voert [appellant sub 1] aan dat de raad in zijn berekening ten onrechte niet heeft onderkend dat binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" een mobiel verkooppunt is toegestaan. Voorts voeren [appellant sub 1] en [appellant sub 2] aan dat de raad bij het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van een geringere toename van het bedrijfsvloeroppervlak (hierna: bvo) dan het plan toestaat. In dit verband voeren zij aan dat de raad niet heeft onderkend dat de bouwhoogte wordt verhoogd van 6 naar 9 m. Voorts voeren [appellant sub 1] en [appellant sub 2] aan dat in het plan ten onrechte niet is geborgd dat de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Ook voert [appellant sub 1] aan dat de raad er ten onrechte van uit gaat dat de thans aanwezige parkeergelegenheden uitsluitend worden gebruikt door klanten van de supermarkt. In dit verband voert [appellant sub 1] aan dat de raad niet heeft onderkend dat in de directe omgeving van de supermarkt 26 ondernemers zijn gevestigd die een detailhandel winkel exploiteren.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van dit plan kan worden voorzien.

5.2. In de plantoelichting staat dat het plan leidt tot een verandering van de parkeerbehoefte. Dit betreft zowel de situering alsook de capaciteit van de parkeervoorziening. De wijzigingen zijn beoordeeld door de gemeente die daarbij de geldende parkeernormering heeft toegepast. Ter bepaling van de parkeeropgave wordt uitgegaan van een parkeernorm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor het plan kan dit bovengronds worden opgevangen. De situatieschets zoals opgenomen in paragraaf 2.2 geeft aan dat er ruimte is voor 79 parkeerplaatsen op het eigen erf. Op dit moment zijn 57 parkeerplaatsen aanwezig. De toename is ruim voldoende omdat er bij toename van 358 m² slechts 16,5 parkeerplaatsen extra nodig zijn.

5.3. De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Schagen. Het plangebied ligt in "schil/ overloopgebied". Voor een fullservice supermarkt met een middelhoog of hoog prijsniveau geldt een parkeernorm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

5.4. Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen in onder meer rechtsoverweging 8.3 in haar uitspraak van 11 februari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:344](#), dient de raad in het kader van de vaststelling van een bestemmingplan te beoordelen of zich reeds een parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden.

De raad heeft in de plantoelichting uiteengezet hoe groot de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen als gevolg van dit plan is. Om die reden mist de beroepsgrond van [appellant sub 1] dat de raad ten onrechte geen onderzoek heeft laten verrichten naar de benodigde hoeveelheid parkeervoorzieningen, feitelijke grondslag.

De raad heeft een norm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gehanteerd. Gelet op de Nota Parkeernormen ziet die norm op de zone "schil/overloopgebied" en de categorie "fullservice supermarkt". [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben aangevoerd dat de raad ten onrechte van de categorie "fullservice supermarkt" is uitgegaan, omdat de bestemming "Gemengd" ook maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horecavoorzieningen toestaat. De raad heeft berekend hoeveel extra parkeervoorzieningen nodig zijn als gevolg van dit plan. De Afdeling stelt vast dat ten opzichte van het voorheen geldende plan de bestemming wijzigt ter plaatse van het plandeel waaraan in het voorheen geldende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" de bestemming "Maatschappelijk" was toegekend. Binnen die bestemming was het gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en ondergeschikte horecavoorzieningen reeds toegestaan. Aan dat plandeel is thans de bestemming "Gemengd" toegekend. Hierdoor is thans detailhandel toegestaan, waaronder het gebruik als supermarkt wordt begrepen. Gelet hierop is de raad in redelijkheid uitgegaan van de categorie "fullservice supermarkt" als representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die dit plan biedt ten opzichte van het vorige plan.

De Afdeling stelt voorts vast dat bij het berekenen van de benodigde hoeveel parkeerplaatsen als gevolg van dit plan geen rekening is gehouden met het toegestane mobiele verkooppunt. De Afdeling stelt vast dat ingevolge artikel 4.1, onder d, van de planregels de gronden ter plaatse van het plandeel met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt" mogen worden gebruikt ten behoeve van een mobiel verkooppunt. Tussen partijen is niet in geschil dat reeds een mobiel verkooppunt was toegestaan en dat dit in dit plan alleen wordt verplaatst. Gelet hierop hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat dit leidt tot een extra parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte van de norm van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo is uitgegaan.

[appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben terecht aangevoerd dat de raad ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de vergroting van de bouwhoogte van 6 naar 9 m ten opzichte van het voorheen geldende plan. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] hebben onbestreden gesteld dat de vergroting van deze bouwhoogte namelijk leidt tot een grotere toename van het bvo doordat een tweede verdieping kan worden gerealiseerd. Op dit punt is het bestreden besluit derhalve niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het betoog slaagt.

5.5. Over de bouwhoogte ter plaatse van het plandeel ter plaatse van de percelen Dorpsplein 38 en

Schoolstraat 1 heeft de Afdeling onder 4.2 reeds overwogen dat het bestreden besluit ter plaatse van dit plandeel voor zover een bouwhoogte van meer dan 6 m is toegestaan, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. De Afdeling overweegt dat indien de raad het besluit wijzigt waardoor de bouwhoogte ter plaatse van dit plandeel ten hoogste 6 m bedraagt, geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad bij het berekenen van de benodigde parkeervoorzieningen is uitgegaan van een geringere toename van het bvo dan het plan toestaat.

De raad is uitgegaan van een toename van 358 m². Op basis hiervan heeft hij zich terecht op het standpunt gesteld dat afgerond 17 parkeerplaatsen extra nodig zijn. Indien deze parkeerplaatsen worden voorzien dan draagt het plan niet bij aan een vergroting van een eventueel bestaand parkeertekort en bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad hiermee onvoldoende rekening heeft gehouden.

Tussen partijen is niet in geschil dat de toevoeging van de parkeerplaatsen noodzakelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling stelt vast dat in het plan geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ertoe strekt dat de benodigde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden indien geen omgevingsvergunning voor bouwen hoeft te worden verleend. De vraag ligt voor of de raad aanleiding had moeten zien een dergelijke bepaling op te nemen. De Afdeling acht hiervoor het volgende van belang. Vast staat dat de gemeente het niet zelf in haar macht heeft om de benodigde parkeervoorzieningen te realiseren, omdat de gronden waarop de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd niet geheel in eigendom zijn van de gemeente. Ook heeft de raad niet gesteld dat een andere publiekrechtelijke weg bestaat die waarborgt dat de noodzakelijke voorziening zal worden gerealiseerd. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat [appellant sub 1] en [appellant sub 2] terecht hebben aangevoerd dat ten onrechte geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen die ertoe strekt dat de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand gehouden en heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt hoe hij voornemens is de realisering en instandhouding van de parkeerplaatsen te verwezenlijken. Derhalve heeft de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat in het plan een parkeersituatie is verzekerd die in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt.

Goede ruimtelijke afweging

6. [appellant sub 1] betoogt dat de raad geen goede ruimtelijke afweging heeft gemaakt. In dit verband voert hij aan dat het niet noodzakelijk is dat de supermarkt wordt uitgebreid. Weliswaar blijkt uit de marktruimteberekening waarnaar de raad verwijst dat er ruimte is voor een uitbreiding van de supermarkt, maar dat betekent niet dat dit plan noodzakelijk is. Ook heeft de raad onvoldoende betekenis gehecht aan zijn belang bij een goed woon- en leefklimaat, aldus [appellant sub 1]. In dit verband voert hij aan dat in de huidige situatie laden en lossen reeds tot overlast leidt doordat geheel of gedeeltelijk op de openbare weg wordt geladen en gelost, hetgeen tot files leidt.

6.1. De raad stelt zich onder verwijzing naar het "Distributieplanologisch Onderzoek" van 28 november 2014 opgesteld door Locatus (hierna: distributie planologisch onderzoek), op het standpunt dat er marktruimte is voor de uitbreiding van een supermarkt. Ook voert hij aan dat de omvang van de supermarkt niet voldoet aan de hedendaagse afmetingen voor een volwaardige supermarkt die een minimale omvang van 1.500 m² winkelvloer hebben. Verder zijn de aanwezige winkels in de omgeving zoals een slagerij en een bakkerij, een goede aanvulling op het supermarktaanbod. Ook licht de raad toe dat de bevoorrading van de supermarkt op dit moment geschiedt via de laad- en losruimte tussen de gebouwen op de percelen Schoolstraat 1 en 3. Dit plan biedt de mogelijkheid om deze laad- en losruimte te verdiepen, waardoor dit plan op dit punt tot een kleine verbetering leidt ten opzichte van het voorheen geldende plan, aldus de raad.

6.2. In het distributie planologisch onderzoek staat dat op basis van de marktruimteberekeningen wordt ingeschat dat er voldoende marktpotentie is om de huidige supermarkt uit te breiden. De verwachting is dat deze ontwikkeling een goede versterking zal zijn voor het hele centrum doordat er meer aansluiting komt bij het bestaande winkelaanbod aan het Dorpsplein.

6.3. Vast staat dat aan het plandeel dat voorheen de bestemming "Maatschappelijk" had, thans de bestemming "Gemengd" is toegekend. Dit plandeel kan worden aangewend voor het vergroten van de bestaande supermarkt. Over het toestaan van deze ontwikkeling heeft de raad een belangenafweging

gemaakt. Hierbij heeft de raad het belang van [appellant sub 1] bij het behoud van zijn huidige woon- en leefklimaat in zijn afweging betrokken. In dit verband heeft de raad zich onbestreden op het standpunt gesteld dat dit plan de mogelijkheid biedt om de laad- en losruimte te verdiepen, waardoor dit plan tot een kleine verbetering leidt ten opzichte van het voorheen geldende plan en de huidige situatie met betrekking tot het laden en lossen ten behoeve van de supermarkt. Ook heeft de raad het belang bij het vergroten van de supermarkt in zijn afweging betrokken. Daarbij heeft hij zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vergroting van de supermarkt wenselijk is omdat hiervoor marktruimte bestaat, de huidige supermarkt niet voldoet aan de hedendaagse afmetingen voor een volwaardige supermarkt en de ontwikkeling een goede versterking zal zijn voor het hele centrum doordat er meer aansluiting komt bij het bestaande winkelaanbod aan het Dorpsplein. [appellant sub 1] heeft dit niet betwist. Voorts heeft [appellant sub 1] niet gemotiveerd waarom in dit geval aan zijn belang bij een ongewijzigd woon- en leefklimaat meer gewicht had moeten worden toegekend. Gelet hierop bestaat in zoverre geen aanleiding voor het oordeel dat de raad geen goede ruimtelijke afweging heeft gemaakt.

Het betoog faalt.

Mobiel verkooppunt

7. [appellant sub 1] betoogt dat onduidelijk is wat onder "mobiel verkooppunt" wordt verstaan. In dit verband voert hij aan dat van dit begrip ten onrechte een definitie in het plan ontbreekt.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor de betekenis van "mobiel verkooppunt" kan worden aangesloten bij de betekenis die hieraan is toegekend in Van Dale, groot woordenboek van de Nederlandse taal. Dit betekent dat een mobielverkooppunt een niet aan één plaats of positie gebonden plaats is, waar een bepaald artikel te koop is.

7.2. Aan het westelijk deel van het plangebied is aan een plandeel de bestemming "Verkeer -Verblijfsgebied" met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt" toegekend. Ter plaatse van dat plandeel is ingevolge artikel 4, lid 4.1, onder d, van de planregels een mobiel verkooppunt toegestaan. De Afdeling stelt vast dat "mobiel verkooppunt" niet is gedefinieerd in de planregels. Anders dan [appellant sub 1] betoogt bestaat hiertoe geen verplichting. Nu niet in het plan is gedefinieerd wat onder mobiel verkooppunt moet worden verstaan, moet voor de uitleg van dit begrip worden aangesloten bij hetgeen daaronder naar gangbaar spraakgebruik wordt verstaan. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij Van Dale, groot woordenboek van de Nederlandse taal. Volgens Van Dale wordt onder verkooppunt verstaan "plaats waar goederen te koop worden aangeboden". Onder mobiel wordt verstaan "verplaatsbaar, beweeglijk". Gelet op deze definities heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat een mobiel verkooppunt een "niet aan één plaats of positie gebonden plaats is, waar een bepaald artikel te koop is".

Het betoog faalt.

Conclusie

8. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb, op te dragen het gebrek in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient daartoe met inachtneming van overweging 4.2 het besluit te wijzigen. De raad dient het nieuwe besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken, zonder dat daarbij toepassing behoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Voorts dient de raad met inachtneming van overweging 5.5 het besluit te wijzigen en daarbij te voorzien in een voorwaardelijke verplichting die ertoe strekt dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, dan wel inzichtelijk te maken hoe de raad de realisering en instandhouding van de benodigde parkeerplaatsen kan verwezenlijken.

Proceskosten

9. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Schagen op om binnen twintig weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van de overwegingen 4.2, 5.4 en 5.5 de daarin omschreven gebreken te herstellen en
- de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. G. van der Wiel, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. S.W.A.M.M. Delauw, griffier.

w.g. Van der Wiel w.g. Delauw
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 15 november 2017

812.

BIJLAGE

* Bij rechtsoverwegingen 4.2, 5.4, 5.5, 6.3 en 7.2

Planregels

Bestemming "Gemengd"

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel;
- b. ten dienste van en aan de functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 1 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van horecatypen'
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. kantoren;

[...]

alsmede:

[...]

- g. parkeervoorzieningen [...].

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte.

"Verkeer - Verblijfsgebied"

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

[...]

c. parkeervoorzieningen;

d. een mobiel verkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - plaats mobiel verkooppunt", met dien verstande dat ten hoogste 1 mobiel verkooppunt binnen de bestemming is toegestaan.

* Bij rechtsoverwegingen 4.2, 5.4 en 6.3

Planregels behorend bij het bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten"

Bestemming "Gemengd"

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en het maximale bebouwingspercentage mag niet meer dan de aangegeven hoogten en het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten en het bestaande percentage indien deze meer zijn;

Bestemming "Maatschappelijk"

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

b. ten dienste van en aan de maatschappelijke functie ondergeschikte horecavoorzieningen uit de categorie 2 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 2 'Staat van horecatypen' [...].

11.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels;

1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

2. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en het maximale bebouwingspercentage mag niet meer dan de aangegeven hoogten en het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten en het bestaande percentage indien deze meer zijn.