

Agendapunt 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en 'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2')
Registratienummer 13INT00375
Portefeuillehouder drs. J. de Bat
Programma Bestuur
Behandeld door M. Koole
Telefoonnummer (0113) 24 96 73

1. Inleiding

Zoals u weet zijn worden op dit moment alle beheersmatige bestemmingsplannen binnen de gemeente Goes geactualiseerd. Een aantal jaren geleden is namelijk besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Goes te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de omvang. Voor de stad Goes zijn meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

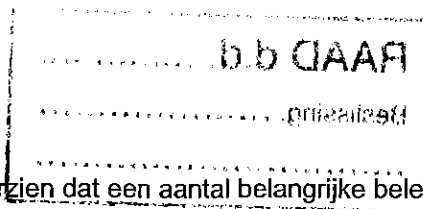
Met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt voldaan aan de bepaling uit het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008, waarin is gesteld dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld vóór 1 januari 2003 uiterlijk 1 juli 2013 opnieuw dienen te zijn vastgesteld. Bestemmingsplannen mogen namelijk in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. Verouderde bestemmingsplannen kunnen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving ontberen. Met de actualisering van oudere bestemmingsplannen wordt tevens een einde gemaakt aan de onderlinge verschillen tussen bestemmingsplannen. Deze verschillen kunnen soms tot onduidelijke en ongewenste situaties leiden.

Indien gemeenten bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt eveneens de bevoegdheid tot het heffen van leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Alleen ter toetsing van de aan het verjaarde bestemmingsplan mogen geen leges worden geheven. De toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan het bouwbesluit, bouwverordening en welstand valt hier niet onder. Concreet betekent dit in de praktijk dat een vierde deel van de totale legessom voor een omgevingsvergunning niet kan worden geïnd.

Huidige stand van zaken

De actualiseringsoperatie in Goes nadert zijn einde. Op een viertal gebieden na zijn alle plannen geactualiseerd. Twee plannen gaan op zeer korte termijn in procedure. Het betreft twee kleine plannetjes te weten bestemmingsplan "Ziekenhuis" en bestemmingsplan "Stationsgebied Oost". Uiteindelijk blijven er twee gebieden over, te weten het havenindustrieterrein en het centrum van de binnenstad van Goes, waar nog een aantal oude regelingen van kracht zijn. Binnen deze gebieden zijn de bestemmingsplannen 'Binnenstad-Centrum' (inclusief een strook bebouwing uit de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan "De Soutketen") vigerend. Deze plannen zijn om een aantal redenen nog niet herzien. Om nu te zorgen dat tot de tijd dat de plannen worden herzien er leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan kunnen worden geïnd, wordt u voorgesteld voor deze plannen een zogenaamd verlengingsbesluit ex artikel 3.1, lid 3 Wro te nemen.

Criterium voor het nemen van een verlengingsbesluit is dat er sprake moet zijn van een bestemmingsplan waarvan planregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de bouw- en gebruiksvoorschriften behoeven niet noodzakelijkerwijs te worden aangepast aan nieuwe regelgeving. De wettelijke regeling staat niet in de weg om het verlengingsbesluit van toepassing te laten zijn op gedeelten van het bestemmingsplan. Bovenstaand criterium is geheel van toepassing op de gebieden in het centrum van de binnenstad en het havenindustrieterrein.



Het komende half jaar wordt voorzien dat een aantal belangrijke beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad van Goes geactualiseerd zullen gaan worden. Het betreft hier onder andere het Masterplan Binnenstad, de Detailhandelsvisie, een groenstructuurplan en de keuze over het eventueel opstellen van een horecavisie. Dergelijke belangrijke beleidsdocumenten hebben hun weerslag op het bestemmingsplan. Op dit moment is het dan ook logischer, zeker nu de huidige bouw- en gebruiksregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, te wachten met een algehele herziening van het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum. Immers, indien men nu zou overgaan tot het herzien van het bestemmingsplan, dan moet dit binnen een aantal jaar weer in overeenstemming worden gebracht met het aangepaste beleid en dat brengt onnodige kosten met zich mee.

Ten aanzien van bestemmingsplan Havenindustrieterrein kan worden gesteld dat voor dit terrein een nieuw ontwikkelbestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Tot die tijd lijkt een verlenging van het huidige bestemmingsplan de meest logische optie. Op dit moment worden voor het bestemmingsplan 'De Soutketen' tevens nog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zodat een verlengingsbesluit voor dit gebiedje ook de meest logische optie is. Op deze manier wordt de heffing van leges na 1 juli 2013 binnen op het Havenindustriegebied in ieder geval veilig gesteld.

Procedure verlengingsbesluit

Het door de gemeenteraad vastgestelde verlengingsbesluit, waarvan de kaart met de begrenzingen integraal deel uitmaakt, moet worden bekendgemaakt in de Bevelandse bode en de Staatscourant. Daarin moet worden gewezen op de mogelijkheid om tegen het verlengingsbesluit een bezwaarschrift in te dienen. Daarna staat eventueel de mogelijkheid tot het instellen van beroep nog open.

Conclusie

Gegeven vorenstaande wordt u dan ook gevraagd een verlengingsbesluit te nemen voor de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' (inclusief een strook nu vallend onder de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan 'De Soutketen'), teneinde het mogelijk te maken leges te heffen voor het beoordelen van aanvragen tot omgevingsvergunning binnen deze plangebieden. Eind dit jaar zal duidelijk worden op welke termijn de verschillende beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad worden herzien. Mocht dan de inschatting zijn dat dit nog enige jaren zal gaan duren, dan kan alsnog de beslissing worden genomen over te gaan tot een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum'. De verlenging van het bestemmingsplan 'Havenindustrieterrein' kan lopen tot het in procedure brengen van een ontwikkelbestemmingsplan voor het gehele gebied.

2. Financiën

N.v.t.

3. Communicatie

N.v.t.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Raadsbesluit met bijbehorende tekening met kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013:

Ter inzage te leggen stukken

1. Primaat

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

mr. L.J. Verhulst.

Besluitnummer 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen
'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en
'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel
van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en
2').
Registratienummer 13INT00376

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013;

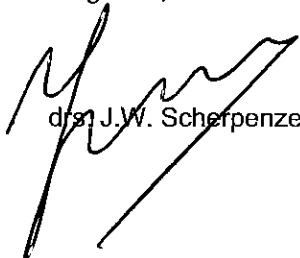
gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein' en 'Soutketen', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' en een deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;

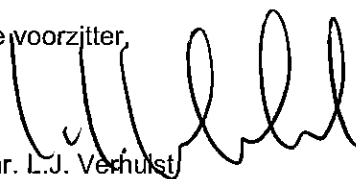
Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 27 juni 2013.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst



VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten
- Artikel 3 Beoordeling gronden ivm verstrekken bouwvergunning

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

- Artikel 4 Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen
- Artikel 5 Woondoeleinden (W)
- Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)
- Artikel 7 Centrumvoorzieningen (C)
- Artikel 8 Horecadoeleinden (H)
- Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden (B)
- Artikel 10 Verkeersdoeleinden
- Artikel 11 Stadswallengebied
- Artikel 12 Groenvoorzieningen
- Artikel 13 Waterstaatkundige doeleinden

PARAGRAAF III OVERIGE BEPALINGEN

- Artikel 14 Gebruiksbepalingen
- Artikel 15 Nadere eisen
- Artikel 16 Vrijstellingen
- Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders
- Artikel 18 Overgangsbepalingen
- Artikel 19 Strafbepaling
- Artikel 20 Slotbepaling

Aldus vastgesteld door de raad van
de gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 19 april 2001.

de secretaris,

de voorzitter,

drs. C.G.M. Maas, drs. D.J. van der Zaag.

PARAGRAAF I Algemene en technische bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" in de kern Goes;
- b. beschermd stadsgezicht: het in het plan vallende gedeelte van het gebied dat door de Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bij besluit van 7 oktober 1982, nummer 311 is aangewezen tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet;
- c. kaart: de kaart, deel uitmakende van het plan;
- d. bestemmingsgrens: de grenslijn van de bestemming;
- e. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
- f. perceelsgrens: de grens van een bouwperceel;
- g. bebouwingsvlak: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. bebouwingsgrenzen: de grenslijnen van de bebouwingsvlakken, welke door de gebouwen naar de wegzijde (voorgevelrooilijn) of naar de van de weg afgekeerde zijde (achtergevelrooilijn) of zijdelings niet mogen worden overschreden door gebouwen, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- i. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- j. hoofdgebouw: een gebouw, geen bijgebouw zijnde;
- k. bijgebouw: een huishoudelijke bergruimte, huishoudelijke werkruimte, hobbyruimte, garage, tuinhuisje en een onderkomen voor dieren;
- l. aan- en uitbouw: een ruimte, welke door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor bewoning;
- m. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- n. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- o. dakvoet: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen en liftopbouwen hieronder niet begrepen;
- p. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van kelder en zolder;
- q. woning: een gebouw, bestemd en ingericht voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- r. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, welk huishouden daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht;
- s. voorgevel van een woning: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een woning;

- t. achtergevel van een woning: het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;
- u. afgewerkt maaiveld: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- v. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- w. cultuurhistorische waarde: beschermenswaardige kwaliteit van bouwwerken en/of andere onroerende zaken op zichzelf of in verband met elkaar, welke een raakvlak hebben met of anderszins van belang zijn in verband met de geschiedenis in het algemeen en/of met die van het betreffende object of zijn omgeving in het bijzonder;
- x. horecabedrijven:
 1. hotel: een inrichting bestemd voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, eventueel met ontbijt;
 2. café: een inrichting voor daghoreca bestemd voor het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van dranken, in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verstrekking van dranken;
 3. restaurant: een inrichting voor daghoreca bestemd tot het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, in combinatie met het verstrekken van dranken. Het accent ligt op de verkoop en het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren;
 4. cafetaria: een inrichting voor daghoreca bestemd voor het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van al dan niet ter plaatse bereide eenvoudige etenswaren, in combinatie met de verstrekking van dranken. Het accent ligt op de verstrekking van ter plaatse bereide kleine etenswaren. Met een zodanige inrichting worden gelijkgesteld alle horecabedrijven waarop deze begripsomschrijving van toepassing is, waaronder lunchroom, tearoom, snackbar, fastfoodbedrijf, friteszaak, broodjeszaak, koffieshop, ijssalon;
 5. discotheek: een café of andere horeca-inrichting, welke mede is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en die overwegend 's nachts is opengesteld voor publiek.

Niet als horecabedrijf in de zin van deze planvoorschriften wordt aangemerkt een gedeelte van een gebouw of aanhorigheid functionerend als en bestemd tot maatschappelijke doeleinden en/of centrumvoorzieningen als bedoeld in artikel 6 en 7, welk gedeelte als beperkte horeca-voorziening ondersteunend en ondergeschikt is aan bestemming en functie van het bouwperceel.

- y. archeologische/ouheidkundige waarde: een in de bodem aanwezig restant of spoor van bewerking of ingrijpen van de mens dat van cultuurhistorische betekenis is of kan zijn;
- z. archeologische deskundige: de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland, alsmede een andere dienst of instelling die deskundig is op het gebied van oudheidkundig bodemonderzoek;

- z1. uitwendig karakter van een gebouw: de stedenbouwkundige en esthetische kwaliteit van een gebouw die geheel of ten dele door de volgende mede met de cultuurhistorie van de binnenstad verbonden aspecten wordt ingegeven:
- hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen van de bouwmassa;
 - dakvorm, zoals deze tot uitdrukking komt in nokrichting, dakhelling, overstekken, goot- en daklijsten;
 - gevelindeling en -detaillering, zoals deze tot uitdrukking komt in deur- openingen en erkers, stoepen, pilasters en gevellijsten en de bij of tot deze elementen behorende ornamenten;
 - materiaalgebruik en kleurstelling;
- z2. WRO: Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- z3. Awb: Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
 - b. de inhoud van een gebouw: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;
 - c. de hoogte van een gebouw, ander bouwwerk of ander werk:
 - voorzover gelegen in de bestemming "water":
 - * vanaf het hoogste punt van het gebouw, ander bouwwerk of ander werk tot NAP-niveau;
 - voor het overige:
 - * vanaf het hoogste punt van het gebouw, ander bouwwerk of ander werk tot het afgewerkte maaiveld;
 - d. de hoogte van de dakvoet van een gebouw of ander bouwwerk: vanaf de dakvoet tot het afgewerkte maaiveld van het bouwperceel;
 - e. de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
 - f. de breedte van een bouwperceel: in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;
 - g. de afstand van een gebouw tot de openbare weg: vanaf het dichtst bij de openbare weg gelegen punt van het gebouw, boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de openbare weg;
 - h. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw boven het afgewerkte maaiveld en haaks op de perceelsgrens;
 - i. de bebouwde oppervlakte van een perceel, bebouwingsvlak of een ander terrein: buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld met dien verstande, dat het oppervlak van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken wordt gesommeerd, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
 - j. bij het bepalen van een bebouwingspercentage wordt dit per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
 - k. horeca-bedrijfsvloeroppervlak: binnenwerks, op de vloer van de ruimten die, ingevolge het plan, worden of kunnen worden gebruikt dan wel zijn bestemd voor verstrekking van dranken en/of etenswaren of mede als dansvloer dienen;
2. De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, noch op afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen en dorpels.

Artikel 3 Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

PARAGRAAF II Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Bepalingen voor alle bestemmingen

De wijze waarop de doeleinden van het plan worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

- a. De functies dienen te zijn gericht op de versterking, ondersteuning en complementering van de lokale en regionale centrumfunctie van de binnenstad met inbegrip van de sociale, culturele en cultuurhistorische waarden, zoals die voortvloeien uit de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht in zijn geheel en van diverse delen afzonderlijk.
- b. Bij de onder a. genoemde doelstelling dienen de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden verband houdend met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. Voor de verschillende zones als weergegeven op de tot de toelichting behorende figuur 3A, worden de volgende kwalitatieve kenmerken onderscheiden:

Zone A Concentratie van monumenten en beeldbepalende panden in een entourage die als geheel de eigen identiteit van de Goese binnenstad definieert; stedenbouwkundig patroon van straten en pleinen mede bepaald door de (buiten het plangebied gelegen) haven; profilering en inrichting van de openbare ruimte; situering, afmetingen en vormgeving van de bebouwing, waaronder zeer karakteristieke monumenten en individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden; samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

Zone B Regelmaat van beeldbepalende panden en gebouwen met ondersteunende beeldkwaliteit; stedenbouwkundig patroon van straten en andere ruimten in relatie tot haven, vroegere vestingswal en singels; profilering en inrichting van de openbare ruimte; situering en afmeting van de bebouwing, waaronder concentraties van monumenten; individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden; samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

Zone C Stedenbouwkundig patroon van straten, pleinen en de groene ruimte in relatie ook met de vroegere vestingswal en singels; profilering en inrichting van de openbare ruimte; eigen vormgeving van de gevels in de gevelwanden; samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

- ~~c. Met het oog op het behoud van de beeldkwaliteit van de gevels en eigen identiteit van gebouwen op zichzelf of als onderdeel van een samenhangend geheel is het verboden twee of meer elkaar nabije of belendende gebouwen zodanig te wijzigen, dat zij geheel of ten dele onderdeel vormen van een groter geheel met een eigen bouwkundige, functionele samenhang en/of uitwendig karakter van het gebouw of de gebouwen door:~~

- ~~* voor mensen toegankelijke openingen te maken in muren of wanden, die een scheiding tussen twee gebouwen vormen;~~
- ~~* muren of wanden als hiervorenbedoeld geheel of gedeeltelijk te verwijderen;~~
- ~~* gebouwen middels voor mensen toegankelijke ruimten met elkaar te verbinden;~~
- ~~* anderszins twee of meer gebouwen voor wat betreft de bouwkundige indeling of het uitwendig karakter van het gebouw tot één geheel om te vormen.~~

- d. Het streven is erop gericht de woonfunctie in de binnenstad te versterken. Om dit beleidsuitgangspunt te verwezenlijken geldt, met inachtneming van de beperkingen gesteld in het betreffende bestemmingsartikel bij de volgende bestemmingen op de eerste verdieping en hoger de bestemming woondoeleinden:
- maatschappelijke doeleinden;
 - centrumvoorzieningen;
 - horecadoeleinden;
 - bedrijfsdoeleinden.
- e. *
- Ten behoeve van een kwalitatieve toets van het uitwendig karakter van bouwwerken en andere werken aan de uitgangspunten van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht horen burgemeester en wethouders over aanvragen om sloop-, bouw- of aanlegvergunning de gemeentelijke monumentencommissie;
- * bij haar advisering betreft de monumentencommissie:
- de overwegingen die hebben geleid tot de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht;
 - de status van het gebouw of ander bouwwerk op grond van de Monumentenwet indien sprake is van een beschermd monument op grond van deze wet;
 - de inventarisatie van beeldbepalende panden zoals is vastgesteld bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht alsmede het Monumenten-Inventarisatie Project zoals dat luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan;
 - de lijst van door de gemeente aangewezen beschermde monumenten zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan.
- f. Binnen de bestemmingen met een nadere aanwijzing "zonder geluidgevoelige bestemmingen" (zgb), mogen geen geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd als bedoeld in de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van vaststelling van het plan;
- g. *
- De totale hoogte van gebouwen en de toegestane dakvoetheogte worden aangegeven door de op de kaart ingeschreven hoogtemaat c.q. het in deze voorschriften genoemde maximale aantal bouwlagen. De hoogte van een bouwlaag mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.
- * De hoogte van de dakvoet mag worden overschreden door hellende dakvlakken van ten hoogste 55° ten opzichte van de horizontale as, en door dakkapellen. De totale hoogte mag worden overschreden door naar verhouding ondergeschikte bouwdelen zoals verbindingsvlakken, lichtkappen, schoorstenen en liftopbouwen.
- * Tenzij in deze voorschriften anders is bepaald mag de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 2 meter bedragen.
- * Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:
- a. betreffende de hoogte van een bouwlaag, mits deze maat niet meer dan 1 meter zal worden overschreden;
 - b. betreffende de hoogte van andere bouwwerken, mits deze niet meer dan 10 meter zal bedragen.
- h. Onverminderd de hoedanigheid van de voorgevelrooilijn vermeld bij de aanduidingen op de plankaart, geldt de voorgevelrooilijn als genoemd in de bestemmingsartikelen als de lijn waarin de voorgevel van een gebouw dient te worden gesitueerd.
- i. Voor de op de kaart als archeologisch waardevol aangewezen plandelen, geldt een verbod tot het zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders verrichten van de navolgende werken en/of werkzaamheden:
- het verrichten van graaf- of ontgrondingswerkzaamheden;
 - het egaliseren of ophogen van gronden;
 - het verwijderen van stobben en het vellen of rooien van opgaand houtgewas;
 - het inplanten van houtgewas;
 - het aanleggen en verleggen van onder- en bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen;

- het geheel of ten dele verwijderen of wezenlijk veranderen van stoepen, trappen, hekwerken; kelderluiken, ornamenten en andere met een onroerende zaak verbonden voorwerpen die bijdragen aan de historische kwaliteit als omschreven in dit plan;
- het verwijderen of beschadigen van fundamenteen en andere ondergrondse werken en in de bodem aanwezige voorwerpen van oudheidkundige of cultuurhistorische waarde.

Het bovenomschreven verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.

Werken en werkzaamheden als bovenbedoeld zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische en/of archeologische waarde van de betreffende gebieden.

Alvorens een beslissing op de aanvraag om aanlegvergunning als vorenbedoeld te nemen horen burgemeester en wethouders een archeologische deskundige.

- j. Het gestelde onder a t/m d, en f t/m h geldt als toetsingskader voor het verlenen van bouwvergunning en vrijstelling behorend tot deze planvoorschriften.

Artikel 5 Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Als gevolg van uiteenlopende factoren is er enige decennia geleden een toenemende terugloop in de woonfunctie van de binnenstad begonnen. Enerzijds was sprake van verdringing door binnenstadseigen functies en werd het verlies op het gebied van de volkshuisvesting goedge maakt door een ander belang dat werd gediend. Maar het vertrek van de woonfunctie uit de binnenstad bleek ook een op zichzelf staand proces dat voor het functioneren van de binnenstad uiteindelijk schadelijk werd. In een binnenstad zonder bewoning ontbeert het in de avond en nacht praktisch aan sociale controle en dat gemis voert vroeg of laat naar een aankleding, vormgeving en sfeer van de openbare ruimte die deze situatie bevestigt.

Waar het moeilijk zo niet onmogelijk is de winkelier of zijn personeel weer zijn of haar intrek te doen nemen op de bovendieping van de zaak, is begonnen met invul- en stadsvernieuwingsprojecten vooral ook te richten op het wonen. Daarvan zijn inmiddels vele voorbeelden te noemen. Zij maken overwegend deel uit van het stadsdeel van de Wijngaardstraat, Kreukelmarkt en Vlasmarkt. Maar recenter voorbeelden betreffen de Oostwal, Grote Kade en (juist buiten het plangebied) de A.J. van der Goeskade.

Het gebied van de winkelconcentraties (Lange Kerk-, Lange Vorst- en Ganzepoortstraat v.v.) is daarmee niet opnieuw het winkel/woongebied geworden dat het ooit was. Om dat ook maar bij benadering te bereiken is meer nodig dan bouw mogelijkheden benutten die zich min of meer toevallig aandienen. Waar een bouwrechtelijke aansturing kan bijdragen tot het in de goede richting ombuigen van de ontwikkelingen is dat niet nagelaten. Zo wordt in feite met een directe bestemmingsregeling het bewonen van de verdiepingen boven de meeste centrumfuncties toegelaten. Enige werking in de goede richting mag voorts worden verwacht van de woonbestemming (annex centrumfuncties) op de wal aan de Oostvest. Het betreft een van de elementen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied. Tevens zijn naar deze nieuwe woonzone op de plek van de vroegere brandgangen korte winkelstraatjes gepland die de relatie tussen de bestaande winkelzone en de wal kunnen versterken.

Tot slot zijn er woonconcentraties en individuele panden die het ook bij een voortgaande uitbouw van de binnenstad functie van de stad waard zijn woongebied of -perceel te blijven. Zij zijn als zodanig bestemd.

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen betreffende de ontwikkeling van de woonfunctie aan de Oostwal geldt als toetsingskader bij het verlenen van de bouwvergunning en de toepassing van de in dit artikel vervatte vrijstellingsbepalingen.

3. **Bebouwing**

Op de voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen, alsmede andere bouwwerken worden gebouwd.

4. **Bouwbepalingen**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen uitsluitend in een dichtheid onder het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak en binnen dat vlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. de breedte van een woning, een aan- of uitbouw als bedoeld in het vorige lid niet meegerekend, zal tenminste 5.40 meter bedragen;
- d. op de gronden met de bestemming W en subbestemming a. zal tenzij op de kaart anders is aangegeven de afstand tussen de zijgevels tenminste 2 meter bedragen;
- e. op de gronden met de subbestemming t. en v. zal tenzij op de kaart anders is aangegeven de afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedragen;
- f. de dakhelling van iedere woning mag maximaal 55° ten opzichte van de horizontale as bedragen;
- g. de afstand tussen de achtergevels van achterwaarts tegenover elkaar gelegen woningen moet tenminste 20 meter bedragen;
- h. in de subbestemmingen "vrijstaand" en "maximum twee aaneen" worden per bouwperceel gronden bestemd voor tenminste één parkeerplaats. Parkeerplaatsen in garages in of buiten de bestemming worden hierbij buiten beschouwing gelaten;
- i. ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "onderdoorgang" is aangegeven, zijn de aldus aangewezen gronden mede bestemd voor verkeersdoeleinden op het niveau van de openbare ruimte. Het gestelde onder a t/m h is ter plekke onverminderd van toepassing;
- j. waar op de kaart een voorgevelrooilijn is aangegeven dient de voorgevel van het gebouw op die lijn te worden gebouwd;
- k. waar blijkt de kaart aaneengesloten bebouwing is toegestaan en geen voorgevelrooilijn als bedoeld onder j is aangegeven, moet de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden gekeerde zijde van het bouwperceel worden aangemerkt als voorgevelrooilijn.

5. **Bijgebouwen**

Bij iedere woning mogen bijgebouwen, aan- of uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan het op de kaart aangegeven percentage zal bedragen;
- b. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en carports niet meer dan 3 meter en de dakhelling niet meer dan 60° ten opzichte van de horizontale as zal bedragen;
- c. de afstand tussen een aan- of uitbouw en de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan de afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrens. Daar waar de zijgevel van de woning meer dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens is gelegen, geldt voor de aan- en uitbouw een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van tenminste 3 meter;
- d. de hoogte van tuin- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter zal bedragen;
- e. de hoogte van overige andere bouwwerken de begane grondbouwlaag van de woning niet zal overschrijden.

6. **Vrijstellingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub g voor het verkleinen van de aldaar genoemde afstand tot tenminste 18 meter tussen de achtergevels van achterwaarts tegenover elkaar liggende woningen.

Artikel 6 Maatschappelijke doeleinden (M)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemming, bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wonen, met dien verstande dat in alle subbestemmingen de eerste verdieping en hoger naast wonen mede voor maatschappelijke doeleinden zijn bestemd. De van deze bestemming deel uitmakende schouwburgfunctie is naast podiumkunsten mede gericht op exposities, manifestaties en/of zaalverhuur.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Tot de bestemming Maatschappelijke doeleinden behoort een breed scala van overwegend stedelijke functies in de sfeer van welzijn, bestuur en cultuur. Ook de kantoorfunctie maakt van deze bestemming deel uit. Beelbepalende elementen binnen deze bestemming zijn voorop het Stadhuis en de kerken aan Singelstraat en Ravelijn de Grenadier, alsmede het voormalige Manhuis/weeshuiscomplex aan de Zusterstraat. Het monumentale karakter van deze gebouwen nodigt uit tot een vrij strakke inpassing in het plan, een benadering die ook spoort met de beleidsuitgangspunten tot behoud van het culturele erfgoed dat ze belichamen. Om met name de zware financiële lasten van de aanstonds volledig gerestaureerde Grote Kerk te kunnen dragen is het noodzakelijk met name de voorhal van het hoofdschip voor een breed scala van activiteiten in te zetten. Met respectering van de gewijde functie die deze laatgotische kruisbasiliek typeert, zal ook worden geëxperimenteerd met gebruiksvormen in de sfeer van de zalenverhuur en de lichte vorm van horeca die daarmee samenhangt.

Voorbeelden van zeer dynamische functies binnen de bestemming zijn de kantoorcomplexen aan de V.d.Spiegelstraat, Grote Markt en Westwal. Laatstgenoemde straat omvat een element van nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling in de binnenstad: het nieuwe theater ter plaatse van de percelen West 43 en 45.

De uitgangspunten voor de nieuwe schouwburg zijn gericht op een zaalaccommodatie met een bruto vloeroppervlak van circa 3000 m², met ca. 475 stoelen, een toneel van 16 x 12 meter en de vele bijkomende zaken die voor een goed geoutilleerd geheel zijn vereist. Onder meer is dat een op bezoek aan de schouwburg en bijkomende functies geënte foyer annex kantine- of horecavoorziening met een maximaal bruto-vloeroppervlak van circa 600 m². Dit onderdeel vormt een voorbeeld van de toepassing van artikel 1 (Begripsbepalingen), punt x (Horecabedrijven), uitzonderingsbepaling (verwoord na sub 5). De ingebruikname wordt gepland op voorjaar 2003. De intentie is erop gericht het door Architect F.G.C. Rothuizen in 1924 ontworpen gebouw met name in zijn stedenbouwkundige samenhang met de Westwal in te passen.

Het gestelde in dit lid geldt mede als toetsingskader voor het verlenen van bouwvergunningen en vrijstellingen.

3. Bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 en 2 omschreven doeleinden, alsmede dienstwoningen en andere woningen worden gebouwd.

4. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend in een dichtheid onder het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak en binnen dat vlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen zal tenminste 5 meter bedragen;
- d. indien op de kaart niet anders is aangegeven moet de afstand tussen de gebouwen en de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 m bedragen;
- e. het aantal dienstwoningen per bouwperceel zal niet meer dan één bedragen;
- f. ter plaatse waar op de kaart de aanduiding "onderdoorgang" is aangegeven, zijn de betreffende gronden mede bestemd voor verkeersdoeleinden op het niveau van de

- aangrenzende openbare ruimte. Het gestelde onder a t/m e is onverminderd van toepassing;
- g. de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden en/of stadswallengebied gekeerde zijde van het bouwperceel wordt aangemerkt als de rooilijn waarin de voorgevel dient te worden gebouwd.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. betreffende de hoogte van de gebouwen in de in lid 1 aangegeven bestemming aan de Westwal en het Kolveniershof voor de toneeltoren met bijbehoren als onderdeel van de theaterfunctie van de betreffende gronden, zulks tot een maximum van 17 m;
- b. in lid 4 sub a: voor de bouw van bergingen met een gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van ten hoogste 40 m² en een hoogte, inclusief de toegestane overschrijding, van niet meer dan 3 meter op de gronden met de nadere aanwijzing (z);
- c. in lid 4 sub d: tot tenminste 2 meter.

6. Procedureregels

- a. Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 5 horen zij de gemeentelijke Monumentencommissie.
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, sub a is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 7 Centrumvoorzieningen (C)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "centrumvoorzieningen" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangegeven subbestemmingen, bestemd voor centrumvoorzieningen en woondoeleinden waarbij:

- a. detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan behoudens de op de voorschriftenkaart aangegeven zone waarbinnen ook op de eerste verdieping detailhandel is toegestaan;
- b. onverminderd het bepaalde onder a mede woondoeleinden op de begane grond zijn toegestaan en de eerste verdieping uitsluitend voor woondoeleinden is bestemd;
- c. de op de plankaart als zodanig aangegeven percelen mede zijn bestemd tot automatenhal, over de bedrijfsvloeroppervlakte die zij bij de eerste tervisielegging van het plan bezitten ~~en tot het tijdstip waarop is voorzien in de opheffing of verplaatsing van de automatenhal.~~

2. Beschrijving in hoofdlijnen

In deze bestemming is het grootste deel van het winkelapparaat van de binnenstad begrepen. Alleen al vanwege de economische betekenis van het geheel gaat het hier om een van de wezenlijkste planonderdelen. Dat vereist een goed afgewogen inkadering. Juist in het binnenstadsgebied, waar zij zich vanouds in een sterk spanningsveld met andere binnenstadsfuncties heeft ontwikkeld, dient de winkelfunctie de ruimte te krijgen om haar hoofdrol binnen het geheel van binnenstadsfuncties in overeenstemming met de behoeften van de tijd te blijven spelen.

Een eerste eis is daarbij de bestaande dynamiek te behouden en derhalve de mogelijkheid van uitwisseling van de ene naar de andere branche in de bestemming tot uitdrukking te brengen. Maar het toernooiveld van binnenstadsfuncties wordt ook te streng gereguleerd indien het onmogelijk zou zijn in grote delen van de binnenstad een uitwisseling met baliefuncties en kantoorachtige dienstverlening te betrachten. Middels subbestemmingen is de overgang van winkel naar maatschappelijke doeleinden in de bestemming essentieel en vandaar dat voor een min of meer gestapeld geheel van verwante functies in de verzamelbestemming "Centrumvoorzieningen" is gekozen. Waar overigens het maatschappelijk aspect in de functie meer op zichzelf staat of op andere wijze hecht met een locatie is verbonden, is voor een daarop toegespitste bestemming gekozen. De kerken, het Manhuis-weeshuiscomplex en de instellingen aan de L.P. v.d. Spiegelstraat zijn daarvan voorbeelden.

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt als toetsingskader bij het verlenen van de bouwvergunning en de toepassing van de in dit artikel vervatte vrijstellingsbepalingen.

3. Bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden, alsmede bedrijfswoningen en andere woningen worden gebouwd.

4. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. binnen de op figuur 3A aangegeven zonering beschermd stadsgezicht moeten de hoofdgebouwen in de naar de straat toegekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- d. het aantal dienstwoningen zal per bouwperceel niet meer dan één bedragen.
- e. ter plekke waar op de kaart de aanduiding "onderdoorgang" is aangegeven, zijn de gronden mede bestemd voor verkeersdoeleinden op het niveau van de aangrenzende openbare ruimte. Het gestelde onder a t/m d is ter plaatse van overeenkomstige toepassing;
- f. de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden en/of stadswallengebied gekeerde zijde van het bouwperceel wordt aangemerkt als de rooilijn waarin de voorgevel van het gebouw dient te worden gebouwd.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1 sub a voor het vestigen van detailhandel op de eerste verdieping buiten de op de voorschriftenkaart als zodanig aangegeven zone, mits:
 - * het uit een oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is de woonbestemming van het betreffende deel van het gebouw op te heffen;
 - * de detailhandel op verdieping een verruiming betreft van het winkelvloeroppervlak van het bedrijf ter plekke op de begane grond en de verruiming uit oogpunt van een evenwichtig winkelpatroon verantwoord is;
- b. de voorgaande leden ten behoeve van het stichten van een cafetaria of daarmee gelijk te stellen daghorecabedrijf in het gebied van zone 1, 2 en 3 als aangegeven op de voorschriftenkaart, op voorwaarde dat de vestiging een ondersteunend effect heeft op de winkelfunctie en het horeca-bedrijfsvloeroppervlak niet meer dan 150 m² per vestiging zal bedragen.

6. Procedureregels

- a. Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 5 winnen zij schriftelijk advies in bij de gemeentelijke Monumentencommissie.
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Artikel 8 Horecadoeleinden (H)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "horecadoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven. De toegestane functie binnen deze bestemming wordt bepaald door de zonering zoals aangegeven op de voorschriftenkaart (bijlage 2) in combinatie met de "Lijst van horecabedrijven" opgenomen aan het slot van dit artikel, met dien verstande dat:

- a. de op de voorschriftenkaart als zodanig aangegeven percelen mede tot nachthorecabedrijf zijn bestemd tot de bedrijfsvloeroppervlakte en volgens de hoedanigheid die zij bij de eerste tervisielegging van het plan bezitten, zulks tot het tijdstip waarop is voorzien in de verplaatsing of opheffing van het nachthorecabedrijf of het nachthorecagedeelte van de bedrijfsactiviteiten;
- b. de eerste verdieping en hogere etages zijn bestemd tot woondoeleinden.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De centrumfunctie die Goes voor de regio vervult dient vanuit een brede taakstelling te worden benaderd. Naast de taken die in de beschrijving in hoofdlijnen van de vorige bestemmingen zijn behandeld, vervult Goes ook op het gebied van de horeca in het algemeen en de nachthoreca in het bijzonder een regionale rol.

Het betreft een functie die vele gedaanten kent en wordt gekenmerkt door een sterke dynamiek en wisselend effect op andere functies die onverbrekkelijk met de binnenstad samenhangen. De snelle groei die de horeca in de jaren tachtig doormaakte en de indringende effecten voor de woon- en werkomgeving hebben genoodzaakt tot de vaststelling van de "Leefmilieuverordening Kern Goes" die de horecasector mede in een ruimtelijk kader plaatste.

De daaraan ten grondslag liggende motieven en verdere achtergronden voor categorisering, spreiding van een aantal bedrijfstypen en concentratie van andere, moeten worden geacht bij de opzet van het plan in overweging te zijn genomen. De bestemmingsinhoudelijke keuze is primair gebaseerd op de ruimtelijk relevante aspecten van het betreffende deel van de binnenstad in relatie met het type bedrijf. Derhalve is niet in het bijzonder en zeker niet uitsluitend acht geslagen op het aspect van overlast dat door gevoelige binnenstadsfuncties - wonen voorop - van de horeca kan worden ondervonden. In plaats hiervan is het geheel aan effecten dat de verschillende horecatypen in algemene zin op de openbare ruimte, de andere nadrukkelijke binnenstadsfuncties als de winkel- en de culturele voorzieningen en beslist ook het wonen in de afweging van nadere typering, categorisering en ruimtelijke sturing betrokken. Immers ook zonder in termen van overlast te hoeven spreken is er een nadrukkelijk verband tussen een horecabedrijf of concentratie daarvan op met name de woonomgeving. Naar mate de functie meer om drankgebruik draait en zich later in de avond of nacht aandient, sluit zij gevoelige functies, wonen voorop, in de nabijheid uit. Maar de openbare ruimte is evenmin in alle voor de binnenstad denkbare inrichtingsvarianten geschikt om het horecapubliek in avond en nacht te herbergen of te geleiden. In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming woondoeleinden wordt in dit verband ook ingegaan op de sociale controle en de vaak geleidelijk intredende ruimtelijke consequenties van het gemis daaraan.

Dit alles noodzaakt tot een min of meer aan de inhoud van de leefmilieuverordening parallele spreiding, concentratie en categorisering, die mede de openstellingstijd van de horeca-inrichting in aanmerking nemen. Voor een nadere verklaring van het ruimtelijk verband tussen de uiteenlopende categorieën horeca-inrichtingen wordt verwezen naar de plantoelichting.

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt als toetsingskader bij het verlenen van de bouwvergunning en de toepassing van de in dit artikel vervatte vrijstellingsbepalingen.

3. Bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden, alsmede dienstwoningen en, op de verdiepingen andere woningen worden gebouwd.

4. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend in een dichtheid onder het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak en binnen dat vlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. in de zones opgenomen in de voorschriftenkaart geldt met inachtneming van de plankaart een maximum voor het totale horeca-bedrijfsvloeroppervlak per zone, alsmede een maximum horeca-bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf zoals een en ander hieronder is aangegeven:

zone 1:	2.175 m ² in totaal en maximaal 300 m ² per bedrijf;
zone 2:	1.000 m ² in totaal en maximaal 150 m ² per bedrijf;
zone 3:	1.700 m ² in totaal en maximaal 165 m ² per bedrijf;
zone 4:	1.000 m ² in totaal en maximaal 300 m ² per bedrijf;
zone 5:	1.350 m ² in totaal en maximaal 250 m ² per bedrijf.

Het bedrijfsvloeroppervlak van hotels, vanaf de eerste bouwlaag en hoger, wordt bij het bepalen van het maximale vloeroppervlak per zone en/of per bedrijf buiten beschouwing gelaten;

- d. het aantal dienstwoningen zal per bouwperceel niet meer dan één bedragen;
- e. de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden en/of stadswallengebied gekeerde zijde van het bouwperceel wordt aangemerkt als voorgevelrooilijn;
- f. ter plekke waar op de kaart de aanduiding "Onderdoorgang" is aangegeven, zijn de gronden mede bestemd voor verkeersdoeleinden op het niveau van de aangrenzende openbare ruimte. Het gestelde onder a t/m e is ter plaatse van overeenkomstige toepassing;
- g. de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden en/of stadswallengebied gekeerde zijde van het bouwperceel wordt aangemerkt als de rooilijn waarin de voorgevel van het gebouw dient te worden gebouwd.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde voor wat betreft:

- a. het overschrijden van de totale horeca-bedrijfsvloeroppervlakte als genoemd in het vorige lid sub c ten behoeve van het stichten van een cafetaria of daarmee gelijk te stellen daghorecabedrijf binnen de voor horecadoeleinden aangewezen gronden in het gebied van zone 2 als aangegeven op de voorschriftenkaart, op voorwaarde dat de vestiging de functie van het winkelgebied dient of versterkt en het horeca-bedrijfsvloeroppervlak van het daghorecabedrijf niet meer dan 150 m² zal bedragen;
- b. niet in de onderstaande "Lijst van horecabedrijven" genoemde horecabedrijven, die naar hun aard en hun effect op het woon- en leefmilieu gelijk te stellen zijn aan de horecabedrijven op voornoemde lijst, mits de zone- en oppervlaktebegrenzungen als vervat in dit artikel in acht worden genomen;
- c. lid 4 sub g ten behoeve van een achterwaartse afwijking van de voorgevelrooilijn tot een maximale maat van 5 meter.

6. Procedureregels

- a. Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 5, sub a winnen zij advies in bij Horeca Nederland of een andere deskundige op horecagebied.
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5 is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Lijst van horecabedrijven als bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Zone/bedrijf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5
Hotel	x				x
Café	x		x	x	
Restaurant	x		x		x
Cafetaria	x	x	x	x	x
Discotheek*)				x	

x = aangegeven horecafunctie in aangekruiste zone toegestaan.

*)= met het begrip discotheek in deze tabel is gelijkgesteld een café of cafetaria met openingstijden die de inrichting (mede) tot nachthorecabedrijf bestempelen.

Artikel 9 Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die voorkomen op de in bijlage 1 opgenomen staat van inrichtingen, uitgezonderd detailhandel, met dien verstande dat de eerste verdieping en hoger uitsluitend voor wonen is bestemd.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De bedrijfsfunctie in het centrale deel van de binnenstad moet als een restfunctie worden aangemerkt. Waar het (semi-)industriële bedrijvigheid betref heeft de uittocht zich al geruime tijd geleden voltrokken. Kleine en tegelijk ambachtelijke functies - of wat daarmee kan worden gelijkgesteld - zijn er uitsluitend nog in het gebied rond het Groene Weetje. De direct omringende woonfunctie en de aan- en afvoerroutes voor grondstoffen en producten die door het gebied van de binnenstad voeren nopen tot een zorgvuldige selectie van toegestane categorieën. Alleen de bedrijfstypen die de geringste last voor gevoelige functies betekenen kunnen worden toegestaan. Vanuit die benadering is de bekende staat van inrichtingen (bijlage 1) opgesteld en dient ook de vrijstellingsregeling uit lid 5 te worden toegepast.

Zoals in het artikel Maatschappelijke Doeleinden al is aangekondigd zal de drukkerij/uitgeverij op Westwal 45 in de naaste toekomst plaats moeten maken voor het nieuwe theater.

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt als toetsingskader bij het verlenen van de bouwvergunning en de toepassing van de in dit artikel vervatte vrijstellingsbepaling.

3. Bebouwing

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden, alsmede dienstwoningen en andere woningen worden gebouwd.

4. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. het aantal bedrijfswoningen zal per bouwperceel niet meer dan één bedragen;
- d. de bebouwingsgrens aan de naar de bestemming verkeersdoeleinden gekeerde zijde van het bouwperceel wordt aangemerkt als de rooilijn waarin de voorgevel van het gebouw dient te worden gebouwd.

5. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor niet in de Staat van Inrichtingen genoemde bedrijven, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelaten bedrijf.

6. Procedureregels

- a. Alvorens burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde in lid 5 winnen zij schriftelijk advies in bij de Regionaal Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne, of de vestiging toelaatbaar is en of daaraan in verband met het te verwachten gebruik zodanige redelijke eisen te stellen zijn, dat voor een aantasting van het woon- en leefmilieu niet behoeft te worden gevreesd.
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5 is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatstroken, parkeerterreinen en andere verkeersvoorzieningen, alsmede groenvoorzieningen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De functie die voorop staat in deze bestemming is die van verkeers- en verblijfsruimte. Ook voor het publieke domein in de binnenstad staat dat voorop. Maar juist voor de binnenstad geldt daaraan nevens geschikt een unieke mengeling van tijdelijke, langduriger of permanente nevenfuncties die binnen de verkeersdoeleindenbestemming hun eigen plaats innemen en moeten behouden. Binnen deze bestemming kan de reguliere functie als feitelijk draagvlak voor de mobiliteit als hoofdelement worden beschouwd. Daarbij zijn de uitgangspunten uit het gemeentelijk Mobiliteitsplan een algemeen baken. De bestemming biedt een zodanig kader, dat bijvoorbeeld ook de geleidelijk toenemende dienstbaarheid van de Grote Markt aan andere functies dan parkeren in de bestemming past.

Twee voorbeelden van bijkomende functies die praktisch ononderbroken al vanuit de vroegste geschiedenis van de stad met de openbare ruimte in de binnenstad samenhangen, betreffen de dinsdag- en zaterdagmarkt op de Grote Markt en de jaarlijkse kermis. De Grote Markt is voorts uitgegroeid tot het centrale punt van de dag- en avondhoreca en met het oog hierop wordt de tot verkeersdoeleinden bestemde ruimte mede ingezet ten nutte van de horeca, de terrasfunctie in het bijzonder. De markt ondergaat ook in haar feitelijke inrichting een geleidelijke overgang van parkeergebied naar het veelzijdige platform voor sociale interactie dat deze monumentale entourage waardig is. Naast een direct op de winkelfunctie geënte inrichting van de winkelstraten met hun geheel eigen promenadegebruik wordt ook elders in de binnenstad de openbare ruimte - onder voorwaarden - mede benut voor uitstalling van waren. Een onverbreekbaar met het openbaar gebied in de binnenstad verbonden functie is voorts die van locatie voor evenementen en culturele manifestaties. Beide begrippen moeten in dit verband in de ruimst mogelijke zin worden opgevat.

Als laatste groep van zaken die niet in de gehele kom van nature met verkeersdoeleinden samenhangen maar zich juist in de binnenstad intenser aandienen, verdient vermelding de geheel eigen stoffering en inrichting van de openbare ruimte. In de binnenstad en voorop in de winkelstraten zal de bestemming verkeersdoeleinden mede ruimte bieden aan tijdelijke of permanente uitstallingen, vitrines, reclame-objecten, gevelornamenten, (sfeer-)verlichting, zitmogelijkheden voor het winkelend publiek en objecten van beeldende kunst. Bij al deze zaken blijven de gerichte sectorale regelingen, waaronder eigen gemeentelijke regelgeving en het eigendomsrecht een eigen wegingskader vormen.

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt als toetsingskader bij het verlenen van de bouwvergunning en het feitelijk beheer van de binnenstad.

Met name ook voor activiteiten of evenementen die het oprichten van tijdelijke bouwwerken en constructies met zich brengen wijken - zonder nadere besluitvorming in het bouwrechtelijk vlak - de bouwbepalingen en gebruiksvoorschriften van het plan.

3. Bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 en 2 bedoelde en nadere omschreven doeleinden bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

4. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige andere bouwwerken en andere werken mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- c. ter plekke waar op de kaart de aanduiding "brug" is aangegeven zijn de betreffende gronden mede bestemd voor water als functie van de tot stadswallengebied bestemde gronden.

Artikel 11 Stadswallengebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "stadswallengebied" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van de op de kaart aangewezen subbestemming, bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsmede voor stadsgrachten, groen en parkgebieden en verkeersdoeleinden ten behoeve van de aanwezige en direct aanliggende functies.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De wijze waarop het plan de toegekende doeleinden nastreeft, kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:

- a. het stadswallengebied vormt een essentieel en beeldbepalend onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Vormt elders in het beschermd stadsgezicht de bebouwing de wezenlijke factor, in het stadswallengebied zijn de monumentale beplanting en het groen zoals het versmolten is met de oude vestingwallen, de elementen van hoge beeldkwaliteit en cultuurhistorische waarde. Ondanks de in het verleden verrichte vergravingen is sprake van aanzienlijke stedenbouwkundige en esthetische belevingswaarde. Daarnaast heeft het gebied een belangrijke functie als stadspark. Ook is sprake van een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende bebouwing. Met handhaving van deze beperkte verkeersfunctie vormen behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in samenhang met de belevingswaarde vanuit de dagrecreatieve invalshoek de primaire uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid;
- b. de inrichting en exploitatie van het gebied worden gericht op een parkachtige opzet die enerzijds voortborduurt op de cultuurhistorie van de wallen en naaste omgeving en anderzijds de extensieve dagrecreatieve mogelijkheden binnen het onder a aangegeven kader aanstuurt;
- c. de beleving van en het contact met de binnenstad vanaf de singels is een essentieel onderdeel van het beschermde stadsgezicht;
- d. het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen behorend tot de bestemming "Verkeersdoeleinden" met betrekking tot evenementen is met inachtneming van het gestelde onder a t/m c van overeenkomstige toepassing.

Het gestelde in deze beschrijving in hoofdlijnen geldt als toetsingskader voor het verlenen van de bouwvergunning en de aanlegvergunning.

3. Bouwbepalingen

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk dempen van wateren;
- het verrichten van graaf-, bagger- en ontgrondingswerkzaamheden;
- het egaliseren en ophogen van gronden;
- het vellen en rooien van houtgewas;
- het vernietigen van de voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie;
- het inplanten van hout- en struikgewas;
- het aanleggen en verleggen van onder- en bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen;
- het verwijderen of beschadigen van fundamenteën en andere ondergrondse werken en in de bodem aanwezige voorwerpen van oudheidkundige of cultuurhistorische waarde.

Alvorens een beslissing op de aanvraag om aanlegvergunning als vorenbedoeld te nemen horen burgemeester en wethouders een archeologische deskundige.

- 4.2 Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.
- 4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwetenschappelijke of de archeologische waarde van de betreffende gebieden.

Artikel 12 Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor stadspark, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2. Bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

Artikel 13 Waterstaatskundige doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "waterstaatskundige doeleinden" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Voor zover met die functie niet in strijd zijn de betreffende gronden mede dienstbaar aan de op de kaart aangegeven andere doeleinden.

2. Bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde waterstaatskundige doeleinden, en voor zover hiermee niet in strijd ten dienste van de onder a bedoelde andere doeleinden, andere bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd.

PARAGRAAF III Overige bepalingen

Artikel 14 Gebruiksbeperkingen

1. Het is verboden gebouwen, andere bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen en aanhorigheden als sex-inrichting of daarmee vergelijkbare gebruiksvormen, zulks met uitzondering van de percelen Bleekerstraat 1 en Vuilstraat 5, tot het bedrijfsvloeroppervlak en de hoedanigheid die deze percelen bezitten op het tijdstip van tervisielegging van het plan.

Artikel 15 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen omtrent:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;
 - d. de situering van de hoofdgebouwen binnen de bebouwingsvlakken.
 - e. de inpassing en het behoud van uitwendige elementen van een bouwwerk die de cultuurhistorische waarde van het object bepalen of daaraan bijdragen.
2. De in lid 1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen, dat afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en overige doeleinden van het plan, ter voorkoming van schade aan de belangen van derden, of afbreuk zou worden gedaan aan de bereikbaarheid van gronden, gebouwen, andere bouwwerken en andere werken in verband met calamiteiten.

Artikel 16 Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van:
 - a. het verbod omschreven in artikel 4, lid c, mits de samenvoeging als omschreven in die bepaling geen onevenredige schade aan het uiterlijk beeld van de betreffende panden of de straat toebrengt in verhouding tot het belang verbonden met de betreffende samenvoeging;
 - b. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van openbare functies tot een oppervlakte van ten hoogste 25 m² en een hoogte van maximaal 3 meter, zoals transformator- en schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes, telefooncellen, fietsenstallingen, openbare toiletvoorzieningen;
 - c. het binnen- of buitenwaarts afwijken van de voorgevelrooilijn, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door erkers, balkons en bordessen, een en ander tot ten hoogste 0,40 meter;
 - d. het voorschrift tot het bouwen van de voorgevel in de voorgevelrooilijn, mits de voorgevel of het betreffende deel daarvan niet meer dan 5 meter achter de voorgeschreven situering wordt gebouwd en de afwijking geen onevenredige schade oplevert aan de beeldkwaliteit of cultuurhistorisch waarde van het pand dan wel zijn omgeving;

- e. het overschrijden van de achtergevelrooilijn met ten hoogste 3 meter en voor het bouwen haaks op de zijdelingse perceelsgrens;
- f. het in geringe mate aanpassen van het plan, hetzij om enig onderdeel van het plan dan wel om ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan, de bestemmingsgrenzen aan de vorm van het bouwterrein of aan het bouwplan aan te passen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt dat deze nadere bepaling of aanpassing van de bestemmingsgrenzen, waarbij verschuivingen van ten hoogste 5 meter toelaatbaar zijn, in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan noodzakelijk is, mits enige afwijking van het plan van ondergeschikte aard blijft;
- g. de bouw van verblijfsruimten voor gehandicapten op het gedeelte buiten het bebouwingsvlak bij de bestemming woondoeleinden, mits niet meer dan 60% van dat gedeelte zal worden bebouwd;
- h. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 12 meter;
- i. de op de kaart en in de voorschriften gegeven hoogte-, breedte- en dieptematen voor bebouwing tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten;
- ~~j. artikel 8 ten behoeve van de verstrekking en het gebruik van soft-drugs, mits geen onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat of andere functies van de binnenstad intreden;~~
- k. artikel 8 ten behoeve van het toevoegen van een sex-inrichting aan een horecabedrijf, mits de toevoeging uit een oogpunt van behoud van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.

2. Procedureregels

- a. Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 1, sub a t/m i, horen zij de gemeentelijke Monumentencommissie.
- b. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 1 sub f, j en k is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Artikel 17 Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de WRO, het plan op de volgende onderdelen te wijzigen:
 - a. het vloeroppervlak, als bedoeld in artikel 8 lid 4 sub c, mag per zone met maximaal 10% worden verhoogd uitsluitend ten behoeve van binnen de zone aanwezige of toegestane bedrijven, waarbij de in dat lid vermelde oppervlakte per bedrijf met niet meer dan 50 m² mag worden overschreden;
 - b. binnen de zones 1 t/m 5, zoals aangegeven op de voorschriftenkaart 2.1 t/m 2.5a, mogen de bestemmingen "centrumvoorzieningen" (C) en/of "maatschappelijke doeleinden" (M) worden gewijzigd in "horecadoeleinden" (H) ten behoeve van het verplaatsen van horecabedrijven binnen de grens van de binnenstad. Tenzij de verplaatsing mede dient om een op de plaats van herkomst bestaande saneringssituatie op te heffen, dienen zowel de zonegrenzen en oppervlaktematen per zone en per bedrijf aangegeven op de lijst aan het slot van artikel 8 lid 3 sub c, als de functie-indeling bedoeld in artikel 8, in acht te worden genomen.
 - c. binnen de sub b genoemde zones mag in afwijking van de aangegeven oppervlaktematen aan de bestemmingen "centrumvoorzieningen" en/of "maatschappelijke doeleinden", de bestemming "horecadoeleinden" worden toegevoegd ten behoeve van een nieuw daghorecabedrijf. Burgemeester en wethouders geven toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het betreft een nieuwe daghoreca-activiteit die niet of nauwelijks in de binnenstad vertegenwoordigd is;
 - de nieuwe activiteit betekent een belangrijke aanvulling op het voorzieningenniveau van de binnenstad;
 - de activiteit draagt bij aan een versterking van de zone in het geheel van de binnenstad;
 - de toepassing wordt voorafgegaan door onderzoek en advies van een op horecagebied deskundige instantie.

2. Bij het wijzigen van het plan overeenkomstig het bepaalde in lid 1 is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

1. Gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken dat ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaat en in strijd is met dit plan mag worden voortgezet, zulks met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met de tot dat tijdstip geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van deze gronden, gebouwen en andere bouwwerken.
2. Gebruik van gebouwen en andere bouwwerken dat ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaat, dan wel wordt verwezenlijkt of kan worden verwezenlijkt krachtens een voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan aangevraagde bouwvergunning en in strijd is met dit plan, mag worden voortgezet.
3. Gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken als omschreven in lid 1 mag worden gewijzigd, mits de afwijkingen ten aanzien van dit plan niet worden vergroot.
4. Gebouwen en andere bouwwerken, die voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dit tijdstip aangevraagde vergunning, en die in strijd zijn met dit plan, mogen in geval van tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits de afwijkingen van dit plan niet worden vergroot en de aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaar na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de Onteigeningswet.
5. Gebouwen en andere bouwwerken, die voor het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaan en in strijd zijn met het plan, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, mits de afwijkingen ten aanzien van dit plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot.

Artikel 19 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 4 sub i, 11 lid 4 sub 1 en 14 lid 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de WRO.

Artikel 20 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "**Binnenstad-Centrum**".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 19 april 2001.

de secretaris,

de voorzitter,

drs. C.G.M. Maas. drs. D.J. van der Zaag.

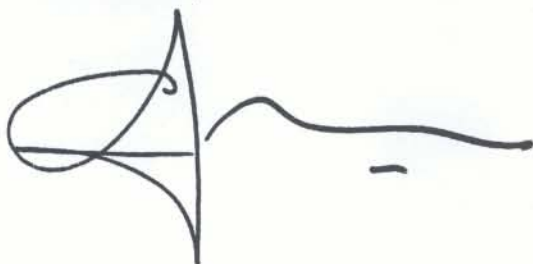
BIJLAGE 1

STAAT VAN INRICHTINGEN, als bedoeld in artikel 9 van de voorschriften.

Schoen- e.a. lederwarenreparatiebedrijven
Uurwerkreparatiebedrijven
Goud- en zilversmederijen - reparatiebedrijven
Reparatiebedrijven voor elektrische gebruiksgoederen
Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten
Wasserettes, wassalons
Kappersbedrijven en schoonheidssalons
Foto-ateliers - incl. ontwikkelen voor eigen winkelbedrijf
Fiets- en bromfietsreparatiebedrijven
Fietsenstallingsbedrijven
Kunstenaarsateliers

Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goes d.d. 19 april 2001.

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long, horizontal, wavy line.

-  ZONE 1
-  ZONE 2
-  ZONE 3
-  ZONE 4
-  ZONE 5
-  ZONERING DETAILHANDEL
-  PERCELEN ALS OMSCHREVEN IN art. 8, lid 1, sub a.