

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	8
Artikel 3	Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving	9
Artikel 4	Procedureregels	10
Artikel 5	Bescherming van het plan en bestaande afstanden en andere maten	11

Hoofdstuk II Beschrijving in hoofdlijnen 13

Artikel 6	Beschrijving in hoofdlijnen	13
-----------	-----------------------------	----

Hoofdstuk III Bestemmingsbepalingen 17

Artikel 7	Wonen (W)	17
Artikel 8	Wonen, gestapeld (WS)	20
Artikel 9	Voorlopige bestemming Bedrijven (VB)	22
Artikel 10	Uit te werken gebied voor wonen (UW)	23
Artikel 11	Toekomstig woongebied (TWG)	27
Artikel 12	Centrum (C)	33
Artikel 13	Detailhandel (D)	35
Artikel 14	Horeca (H)	36
Artikel 15	Kantoren (K)	38
Artikel 16	Maatschappelijk (M)	38
Artikel 17	Recreatie (R)	39
Artikel 18	Bedrijven (B)	41
Artikel 19	Autoboxen (AB)	41
Artikel 20	Groen (G)	42
Artikel 21	Verkeer (V)	44
Artikel 22	Verkeer (rail) (VR)	45
Artikel 23	Water (WA)	45
Artikel 24	Waterstaatswerken (WST)	46
Artikel 25	Leidingen	48
Artikel 26	Archeologisch waardevol gebied	50

Hoofdstuk IV Gebruiksbe­palingen 53

Artikel 27	Algemene gebruiksbe­palingen	53
------------	------------------------------	----

Hoofdstuk V Flexibiliteitsbepalingen 55

Artikel 28	Algemene vrijstellingsbepalingen	55
Artikel 29	Algemene en specifieke wijzigingsbepalingen	56

Hoofdstuk VI Straf-, overgangs- en slotbepalingen 57

Artikel 30	Strafbepaling	57
Artikel 31	Overgangsbepalingen	57
Artikel 32	Slotbepaling	58

Bijlagen:

1. Parkeernormen
2. Staat van Horeca-activiteiten
3. Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk I Algemene en technische bepalingen

3

Artikel 1 Begripsbepalingen

- plan: het bestemmingsplan "Bergse Haven", bestaande uit deze voorschriften en het hieronder bedoelde kaartblad;
- kaart: bij het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, bestaande uit 2 kaartbladen (code 7129), met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

Overige begrippen in alfabetische volgorde:

A.

- a1. aanbouw: een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, een afzonderlijke ruimte zijnde, dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- a2. afvalinzamelsysteem: geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
- a3. ambachtelijk/verzorgend bedrijf:
1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
 2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - het productieproces, wordt grotendeels "met de hand" of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voorzover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid,bedrijven welke zich richten op persoonlijke of zakelijke dienstverlening, zoals kapsalons, wasserettes, kantoren al dan niet met baliefunctie worden hieronder niet begrepen;
- a4. ambachtelijke bedrijvigheid: het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook – in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen van en/of leveren van goederen;
- a5. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- a6. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- a7. archeologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

B.

- b1. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- b2. bebouwingspercentage: een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- b3. bebouwingsvlak: een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarbinnen de in deze voorschriften bepaalde bebouwing is toegestaan;
- b4. bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning: het bedrijfsmatig verlenen van diensten – geen dienstverlenend bedrijf zijnde – en ambachtelijke bedrijvigheid in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten als bedoeld onder b.8, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten in een woning en/of de daarbijbehorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
- b5. bedrijfs- of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouden waarvan is aangetoond dat huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;
- b6. bedrijfsvloeroppervlakte: de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

- b7. bestaande bebouwing: bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- b8. beroepsmatige activiteiten in of bij een woning: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- b9. beroepsmatige werkruimten: werkruimten waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verricht op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- b10. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- b11. bestemmingsvlak: een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;
- b12. bevi-inrichting: een inrichting als bedoeld in Besluit externe veiligheid inrichting (2004);
- b13. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- b14. bouwgrens: een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- b15. bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw, zolder of vliering;
- b16. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- b17. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- b18. brutovloeroppervlakte (b.v.o.): de totale horizontale vloeroppervlakte van bedrijfsruimten, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten;
- b19. bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat een functionele eenheid vormt met en dienstbaar is aan een woning of een ander hoofdgebouw, en dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke berg-ruimte, garage of hobbyruimte;
- b20. bijzondere woonvormen: met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

C.

c1. cultuurhistorische waarde:

- het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de beplanting en de bebouwing;
- de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied; architectonische waarden worden hieronder mede begrepen;

D.

- d1. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een horecabedrijf;

- d2. detailhandel in dagelijkse goederen: detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;
- d3. detailhandel in niet-dagelijkse goederen (non-food sector): detailhandel in duurzame en/of gebruiksgoederen, zoals kleding en schoeisel, elektrische artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voorzover geen detailhandel in dagelijkse goederen;
- d4. detailhandel in volumineuze goederen: een detailhandelsbedrijf in goederen die vanwege de omvang van die goederen dan wel de aard van die goederen een grotere bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging rechtvaardigen, zoals een detailhandelsbedrijf in meubelen, badkamers en keukens, auto's caravans en aanverwante artikelen; detailhandelsbedrijven als bedoeld onder d2 en d3 worden hier niet onder begrepen;
- d5. dienstverlening: met detailhandelsvestigingen vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan het publiek, zoals een reisbureau, postkantoor, bank (met baliefunctie) of makelaarskantoor;
- d6. dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor het huishouden waarvan is aangetoond dat de huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering in overeenstemming met de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

E.

- e1. eengezinswoning: een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;
- e2. erf: een al of niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, waarop ingevolge de voorschriften van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en wat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;
- e3. eerste bouwlaag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2.10 m aanwezig c.q. mogelijk is. Een onderhuis wordt hieronder niet begrepen;

G.

- g1. gebouw: een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g2. geluidzoneringsplichtige inrichting: een inrichting in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 99) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2001, 336 en 347);
- g3. gevoelige objecten: woningen van derden, bedrijven uit de voedings- en genotmiddelen-industrie, detailhandel in voedings- en genotmiddelen en hotels, restaurants en kantoorgebouwen met meer dan 50 werknemers;
- g4. gestapelde woning: een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;
- g5. groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

H.

- h1. handel:
 - detailhandel zie d1;
 - groothandel zie g5;
- h2. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- h3. horeca: een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Een en ander met inachtneming van de bij deze voorschriften behorende Staat van Horeca-activiteiten.
- h4. huishouden: de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning;

K.

- k1. kampeermiddelen: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40, lid 2 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist, een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- k2. kantoor: een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve, juridische, medische, therapeutische, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, of hiermee gelijk te stellen gebieden;
- k3. kap: een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

L.

- l1. landschappelijke waarde: de aan en gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en de niet-levende natuur;

M.

- m1. maatschappelijke voorzieningen: (overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- m2. milieudeskundige: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

N.

- n1. natuurlijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

O.

- o1. onderbouw: een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.50 m boven peil is gelegen;

P.

- p1. patiowoning: een woning die geheel op de begane grond is gesitueerd, met dien verstande dat hieronder tevens een ondergeschikt kapconstructie wordt verstaan, met een binnenplaats;
- p2. peil:
 - a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld.

S.

- s1. seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval begrepen:
 - een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - een seksbioscoop of sekstheater;
 - een seksautomatenhal;
 - een seksclub of parenclub,al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;
- s2. sekswinkel: een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;
- s3. smartshop: een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die deze stoffen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van

een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze stoffen kunnen wijzigingen voortbrengen in de lichamelijke en geestelijke functies;

- s4. speelvoorzieningen: al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van het spelen door kinderen, zoals: huisjes, klimrekken, schommels, speelhutten, wipwappen;
- s5. straatmeubilair: al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals:
 - a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken; alsmede
 - b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame; alsmede
 - c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 2.7 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen, alsmede;
 - d. afvalinzamelsystemen;

U.

- u1. uitbouw: een uitbreiding van het hoofdgebouw, waarvan de bestemming overeenkomt met de bestemming van het hoofdgebouw;
- u2. uitwendige architectonische vormgeving: de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate, de gevelindeling;

V.

- v.1. vliegende winkels: ondernemingen die gedurende één of meer dagdelen roerende goederen aanbieden aan particulieren, dit doen vanuit een gehuurde zaal in een horecagelegenheid, sportkantine/-ruimte, wijkcentra en dergelijke of vanuit een huis en/of zelf niet over een vaste vestigingsplaats elders beschikken;

W.

- w1. welstands- en monumentencommissie: de door de gemeenteraad ingestelde commissie voor advies (ex artikel 92, lid 1, Gemeentewet), met als taak de werkzaamheden die beschreven zijn in de gelijknamige verordening regelende de taak, samenstelling en werkwijze van bedoelde commissie;
- w2. woning: een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een zelfstandig wonend persoon of een samenwonende groep van personen, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:
 - a. lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - b. oppervlakte van een gebouw:
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - c. (bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk:
 1. vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk;
 2. vanaf bovenkant spoorstaaf tot het hoogste punt van het bouwwerk;voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen worden gebouwd, niet meegerekend;
 - d. goothoogte van een gebouw:
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot- c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - e. inhoud van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/ of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;
 - f. afstand tot zijdelingse perceelsgrens:
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;
 - g. brutovloeroppervlakte (b.v.o.) van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijden van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren);
 - h. bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
 - i. afstand tussen hoofdgebouwen:
tussen de hoofdgebouwen, waar die afstand het kortst is.
2. Grond die in aanmerking moest worden genomen bij een verleende bouwvergunning mag, behoudens intrekking van die bouwvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 3 Relatie bestemmingsplan en overige wetgeving

1. Woningwet artikel 9 lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1.);
- invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer (artikel 2.5.3.);
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4.);
- overschrijding van bebouwingsgrenzen (artikel 2.5.7., 2.5.8., 2.5.13 en 2.5.14);
- ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- parkeergelegenheden (artikel 2.5.30).

2. Wet geluidhinder

(Bedrijfs)woningen en andere, krachtens de Wet geluidhinder, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, als geluidsgevoelige objecten aan te merken gebouwen, die toelaatbaar zijn ingevolge wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de voorschriften van hoofdstuk II of IV, mogen niet worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven zone ex artikel 53 Wet geluidhinder en geen hogere geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer ondervinden dan 50 dB(A). In afwijking hiervan zijn geluidsgevoelige objecten toegestaan overeenkomstig het toegekende verzoek hogere waarde als bedoeld in het besluit van Gedeputeerde Staten.

3. Leidingen

Bij het projecteren van (bedrijfs)woningen en andere gevoelige objecten aan te merken gebouwen, die toelaatbaar zijn ingevolge wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de voorschriften van hoofdstuk II, dient te worden voldaan aan de vereiste afstanden tussen de leidingen en gevoelige objecten, zoals woningen.

Artikel 4 **Procedureregels**

1. Procedure bij vrijstelling

- a. Het ontwerpbesluit tot verlening van vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, met reden(en) omkleed.

2. Procedure bij wijziging of uitwerking

- a. Het ontwerpbesluit tot wijziging of uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- d. Aan de indieners van zienswijzen wordt de gelegenheid geboden dit mondeling toe te lichten.
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, met reden(en) omkleed.
- f. Burgemeester en wethouders stellen de raadscommissie belast met ruimtelijke ordening, de gemeenteraad en hen die zienswijzen hebben ingediend van hun beslissing in kennis.
- g. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd.
- h. Burgemeester en wethouders zenden (ingevolge artikel 7:12 van de Algemene wet bestuursrecht) na de bekendmaking van de beslissing van Gedeputeerde Staten dit zo spoedig mogelijk toe aan hen die zienswijzen hebben ingediend en brengen dit besluit ter kennis van de raadscommissie belast met ruimtelijke ordening en van de gemeenteraad.
- i. Burgemeester en wethouders doen mededeling van hun besluit in de Staatscourant.
- j. Het bepaalde onder g en h vindt geen toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven, dat het wijzigingsbesluit of uitwerkingsbesluit geen goedkeuring behoeft.

Artikel 5 Bescherming van het plan en bestaande afstanden en andere maten

Bescherming van het plan

- 1.1. Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.
- 1.2. Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bestaande afstanden en andere maten

- 2.1. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 2.2. In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 2.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 2.1 en 2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6 Beschrijving in hoofdlijnen

Kader

1. In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de realisering van het woongebied wordt nagestreefd. Deze hoofdlijnen dienen als indicatief toetsingkader bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid in artikel 10 en de wijzigingsbevoegdheid 11 lid 3.1.

Woonmilieus en woningbouwprogramma

2. Ten aanzien van woonmilieus dienen de volgende deelgebieden te worden onderscheiden zoals aangegeven op de hierna volgende kaart.



a. Deelgebied 1: De Lagune

De Lagune vormt de kern van het plan, waaromheen zich de verschillende woonmilieus bevinden.

b. Deelgebied 2: De Haveneilanden

Het water vormt een netwerk met veelal woningen direct aan de waterkant, het geheel is verbonden via een centrale straat. Langs de noordrand wordt een woongebied met gesloten blokken gerealiseerd, voorzien van een boulevard langs de zuidelijke waterrand.

c. Deelgebied 3: De Dijk en het Condo

Op de Geertruidadijk is aan de zuidkant een waterfront gedacht met op een markant punt het Condo, aan de noordkant schiereilanden. Woningbouw wordt gecombineerd met ligplaatsen. Op de kop van de dijk wordt een paviljoen of een hiermee vergelijkbaar gebouw gedacht met een toeristisch-recreatieve en/of horecafunctie in relatie met het recreatieve karakter van de directe omgeving.

d. Deelgebied 4: De Waterschans

De Waterschans krijgt een markante positie. In een cluster worden grondgebonden en gestapelde woningen gebouwd met aan de binnenzijde van de dijk een lint met woningen.

e. Deelgebied 5: De Wal

Op de zuidzijde van de nieuwe geluidsafschermende wal, ten behoeve van het voldoen aan de Wet geluidhinder, zijn woningen op verschillende hoogtes gepland. In het noordelijk deel ontstaat langs de Zoom een parkzone met een differentiatie in bebouwing op de rug van de wal. Aan de voet komt langs de Lagune een openbare route.

f. Deelgebied 6: Het Havenkwartier

De structuur van de binnenstad wordt in het Havenkwartier doorgezet.

g. Deelgebied 7: Kijk in de Pot

Aan de zuidwestrand van het plangebied, grenzend aan het open park Kijk in de Pot, wordt langs de noordrand van dit deelgebied een gesloten bebouwingswand gerealiseerd en temidden en ten zuiden hiervan een gebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen een en ander zodanig dat er een relatie ontstaat met het park aan de zuidoostzijde van het deelgebied.

h. Woningbouwprogramma

~~In het plangebied worden in totaal ten hoogste 3.000 woningen gerealiseerd.~~ Ten aanzien van woningtypologie dient bij het aantal woningen globaal de volgende verdeling te worden nagestreefd: gestapeld 55 tot 75% en grondgebonden 25 tot 45%. Hiervan gaat met 15% worden afgeweken indien marktomstandigheden hiertoe aanleiding geven.

Goedkeuring
onthouden

Niet-woonfuncties

3. Bij het projecteren van niet-woonfuncties in gebouwen zijn de volgende uitgangspunten van belang:
 - a. voor de afzonderlijke niet-woonfuncties wordt een programma gerealiseerd zoals opgenomen in hoofdstuk II van deze voorschriften;
 - b. voorzieningen en bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking, zoals scholen en supermarkten, zullen zo veel mogelijk worden geprojecteerd in gebouwen langs de Van Konijnenburgweg of Markiezaatsweg dan wel binnen een afstand van ten hoogste 175 meter van één van deze wegen.

Verkeers-, groen- en waterstructuur

4. Bij de opzet en inrichting van de verkeers-, groen- en waterstructuur zijn de volgende uitgangspunten van belang:
 - a. de hoofdontsluiting voor wegverkeer wordt gevormd door de Noordlandseweg/Van Gorkumweg, de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg;
 - b. bij de planuitwerkingen en planwijziging dient per deelgebied expliciet aandacht te worden besteed aan toereikende, meervoudige calamiteitenontsluitingen;
 - c. de hoofdstructuur voor langzaam verkeer krijgt naast de hoofdontsluiting voor wegverkeer, een zelfstandige route, gericht op aansluiting op de binnenstad, deels samenvallend met de calamiteitenontsluiting van de eilanden;
 - d. het parkeren gebeurt op binnenterrein, op het maaiveld of in gebouwde voorzieningen; (op bestaand maaiveld, half verdiept, geheel verdiept);
 - e. ten aanzien van het parkeren gelden de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 1, als richtinggevend voor het gehele gebied waarbij per deelgebied afwijkingen kunnen worden aangehouden; bij afwijking dient de noodzaak van de parkeernorm te worden aangetoond en dient de stedenbouwkundige doelstelling voor het betreffende deelgebied en de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte te worden gewaarborgd;
 - f. een deel van de hoofdgroenstructuur wordt aangelegd langs de noordrand van het plangebied, bedoeld voor recreatie en natuur; deze hoofdgroenstructuur wordt in zuidelijke richting, in het gebied De Wal gecombineerd met woningbouw in het groen, zonder natuurfunctie; uiteinden van eilanden en pleinen ter plaatse van de aansluitingen op de binnenstad, komen als eerste in aanmerking voor recreatieve functies; de Waterschans wordt benut voor een combinatie van groen- en watervoorzieningen met behoud van natuurwaarden en uitbouw hiervan aan de buitenzijde van de dijk;

- g. de waterstructuur krijgt gedeeltelijk de vorm van een lagune en gedeeltelijk een netwerk van water temidden van een eilandenstructuur.

Realiseringsaspecten

- 5. Bij de realisering van het woongebied wordt:
 - a. gestreefd naar intensief ruimtegebruik, waarbij in ieder geval wordt gestreefd naar het zo veel mogelijk situeren van parkeergelegenheid onder appartementengebouwen ten behoeve van die woningen en wordt bij aanleg van parkeergelegenheid voor winkels, kantoren en bedrijven zoveel mogelijk gestreefd naar parkeervoorzieningen op het eigen terrein en/of meervoudig gebruik;
 - b. het energiezuinig en duurzaam bouwen, waarbij in ieder geval wordt gestreefd naar toepassing van milieuvriendelijke materialen;
 - c. steeds tijdig overleg gepleegd met de Regionale Brandweer en het Waterschap Brabantse Delta.
 - d. ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Uit te werken gebied voor wonen' met de nadere aanwijzing IIa en met de bestemming 'Toekomstig Woongebied' wijzigingsgebied II en IV wordt een geluidsafschermdende grondwal in combinatie met bebouwing gerealiseerd met een hoogte van ten minste 20 meter. Dit om te voldoen aan de Wet geluidhinder inzake industrielawaai en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2.

Artikel 7 Wonen (W)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in eengezinswoningen met de daarbijbehorende bouwwerken, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbijbehorende bouwwerken.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd (1)" op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven;
 - b. kantoren en/of praktijkruimten;
 - c. ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
 - d. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd (2)" op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven;
 - b. kantoren en / of praktijkruimten;
 - c. ambachtelijke / verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid.
- 1.4. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd (3)" op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - a. kantoren en / of praktijkruimten;
 - b. ambachtelijke / verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 tot en met 1.4 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. als hoofdgebouwen binnen de bestemming uitsluitend mogen worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(v)": vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(g)": geschakelde woningen;
 3. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(t)": vrijstaande en twee-aan-één-gebouwde woningen;
 4. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(a)": vrijstaande, twee- en meer aan-één-gebouwde woningen;
 5. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(p)": patiowoningen;
 - c. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzingen "(vt)" geen gebouwen zijn toegestaan;
 - d. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing "(vs)" uitsluitend vlonders en steigers zijn toegestaan;
 - e. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - f. op het perceelsgedeelte waaraan op de kaart de nadere aanwijzing "erf (e)" is gegeven, bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht, waarbij:
 1. de bebouwde oppervlakte van het perceelsgedeelte niet meer dan 50% mag bedragen, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 2. de goothoogte van een aanbouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.;
 3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.;
 4. voorzover de gebouwen worden afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;

- g. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.;
- h. vlonders en steigers ter plaatse van gronden zoals onder d bedoeld, toegestaan zijn:
 - 1. over de gehele breedte van het perceel;
 - 2. waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,25 m., gemeten vanuit NAP;
- i. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "(dk)" de bestaande dakvorm dan wel de bestaande kapvorm van gebouwen niet mag worden veranderd;
- j. de gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van een perceel met de nadere aanwijzing "(p)", niet meer mag bedragen dan 75% van het perceel;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige werkruimten in woningen niet meer mag bedragen dan 30% van de woning tot een maximum van 50 m²; beroepsmatige werkruimten in bijgebouwen en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/of in bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid

3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 onder k ten behoeve van beroepsmatige werkruimten en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en/of bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsmatige en/of beroepsmatige werkruimten mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven;
- c. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
 - d. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 of 2 zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende staat van bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder), gelijkwaardig zijn aan de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijfsactiviteiten;
 - e. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - f. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - g. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - h. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

3.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, onder f, sub 1, tot een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aanbouwen tot

ten hoogste 75 m², mits het bij de woning behorende erf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 8 Wonen, gestapeld (WS)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in gestapelde woningen met de daarbijbehorende bouwwerken, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven alsmede waterpartijen met de daarbijbehorende bouwwerken.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "water" bestemd voor ten minste 30% voor water.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd (1)" op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven;
 - b. kantoren en / of praktijkruimten;
 - c. ambachtelijke / verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
 - d. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten.
- 1.4. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd (2)" op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven;
 - b. kantoren en / of praktijkruimten;
 - c. ambachtelijke / verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid.
- 1.5. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd (3)" op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - a. kantoren en / of praktijkruimten;
 - b. ambachtelijke / verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 tot en met 1.5 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. als hoofdgebouwen binnen de bestemming gestapeld mogen worden gebouwd en als woning op meer dan 1 bouwlaag;
 - c. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzingen "(vt)" geen gebouwen zijn toegestaan;
 - d. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - e. op het perceelsgedeelte waaraan op de kaart de nadere aanwijzing "erf (e)" is gegeven, bijgebouwen en aanbouwen mogen worden opgericht, waarbij:
 1. de bebouwde oppervlakte van het perceelsgedeelte niet meer dan 50% mag bedragen, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50 m² per woning;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.;
 3. de hoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.;
 4. voorzover de bijgebouwen worden afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;
 - f. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - g. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (l) tevens de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de breedte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 45 meter bedragen;
 2. de afstand tussen hoofdgebouwen mag niet minder dan 20 meter bedragen;
 3. er zijn ten hoogste 3 hoofdgebouwen toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
 - b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
 - c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
 - d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - e. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.
- Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 9 Voorlopige bestemming Bedrijven (VB)

Doeleindenomschrijving

- 1.1 De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "VBI ethylalcoholbedrijf" tot en met 31 december 2011 bestemd voor een ethylalcoholbedrijf behorend tot categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en zijnde een geluidshinderlijke inrichting en gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder, maar geen Bevi-inrichting zijnde.
- 1.2 De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "VBII Bedrijf" tot en met 31 december 2011 bestemd voor bedrijfsdoeleinden zoals bedoeld in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven; indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwperceel volledig worden bebouwd;
 - c. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - d. de goothoogte en / of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - e. de hoogte van andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - f. per bedrijf een bedrijfswoning mag worden opgericht met een inhoud van ten hoogste 500 m³.

Artikel 10 Uit te werken gebied voor wonen (UW)

Doeleindenomschrijving

1. De op kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor realisering van een woongebied in de vorm van:
 - a. het wonen;
 - b. detailhandel;
 - c. kantoren;
 - d. horeca categorie en 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - e. maatschappelijke voorzieningen waaronder in ieder geval begrepen scholen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen;
 - f. kleinschalige bedrijfshuisvesting in de vorm van atelierwoningen en praktijkwoningen, zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's, geen Bevi-inrichtingen zijnde;
 - g. autoboxen;
 - h. verkeersdoeleinden in de vorm van een wijk- en buurtontsluitingswegen, woonstraten, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen;
 - i. doeleinden van openbaar nut;
 - j. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterpartijen;
 - k. geluidsafschermende voorzieningen;met de daarbijbehorende bouwwerken.

Uitwerkingsregels

- ~~2.1. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 genoemde bestemming nader uit met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:~~
- ~~a. planuitwerking dient te zijn gericht op het realiseren van een woongebied met verschillende woonmilieus in combinatie met een waternetwerk een en ander zoals is opgenomen in de Beschrijving in hoofdlijnen in artikel 6;~~
 - ~~b. planuitwerking is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van het gebied met de bestemming Toekomstig woongebied en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming GRn langs de noordgrens van het plangebied. Bij de realisering van de wal en bebouwing dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder inzake industrielawaai en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;~~
 - ~~c. bij het projecteren van bestemmingen, wordt zo veel mogelijk gebruikt gemaakt van de artikelen 6 tot en met 23.~~
- ~~Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).~~

Goedkeuring
onthouden

Deelgebied UW1a

- ~~2.2. Ten aanzien van het "deelgebied UW1a" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~
- ~~a. planuitwerking is toegestaan ten behoeve van een paviljoen of een hiermee vergelijkbaar gebouw met een toeristisch recreatieve en/of horecafunctie met een oppervlakte van ten hoogste 650 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 12 meter, al dan niet met een torentje of een vergelijkbaar hoogteaccent, zo mogelijk gecombineerd met aanleg van een strand;~~
 - ~~b. dit deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg.~~

Deelgebied UW1b

- ~~2.3. Ten aanzien van het "deelgebied UW1b" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~
- ~~a. woningbouw is toegestaan in de vorm van een markant (appartementen)gebouw als markeringspunt in de lagune in aansluiting op vergelijkbare appartementengebouwen~~

- ~~op de kop van de eilanden, ter plaatse van het gebied met de bestemming Toekomstig woongebied deelgebied VII;~~
- ~~b. de woningen worden georiënteerd op het aangrenzende water;~~
- ~~c. van het gebouw mag het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 12 bouwlagen respectievelijk 36 meter;~~
- ~~d. dit deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg;~~
- ~~e. gestreefd wordt naar een breedte van watergangen tussen het gebouw en de aangrenzende schiereilanden van ten minste 18 meter.~~

Deelgebied UW1c

~~2.4. Ten aanzien van het "deelgebied UW1c" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planuitwerking is mede gericht op het realiseren van een open, transparante structuur van ten minste 4 schiereilandenstructuur in een netwerk van watergangen; de woningbouw langs de ontsluitingsweg vanaf de dijk in noordelijke richting wordt eveneens beschouwd als een schiereiland;~~
- ~~b. woningbouw is toegestaan in de vorm van gestapelde woningen of grondgebonden woningen, zodanig dat gesloten woonblokken ontstaan;~~
- ~~c. de woningen worden georiënteerd op het aangrenzende water;~~
- ~~d. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 8 bouwlagen respectievelijk 24 meter;~~
- ~~e. dit deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg;~~
- ~~f. gestreefd wordt naar een breedte van watergangen tussen de eilanden van ten minste 18 meter.~~

Goedkeuring
onthouden

Deelgebied UW1d

~~2.5. Ten aanzien van het "deelgebied UW1d" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. woningbouw is toegestaan in de vorm van gestapelde woningen, zodanig dat appartementengebouwen worden gerealiseerd waarvan de breedte en de onderlinge afstand zodanig zijn dat een voldoende transparante gebouwenstructuur ontstaat, met voor het achterliggende woongedeelte doorzichten richting het water van de Binnenschelde; er dienen ten minste 6 appartementengebouwen te worden geprojecteerd;~~
- ~~b. de woningen worden georiënteerd op het aangrenzende water;~~
- ~~c. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 8 bouwlagen respectievelijk 24 meter;~~
- ~~d. dit deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg.~~

Deelgebied UW1la

~~2.6. Ten aanzien van het "deelgebied UW1la" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planuitwerking is mede gericht op het projecteren van een bebouwingswand, dat het industrielawaai van het bedrijventerrein ten noorden afschermt voor de woningen ter plaatse van dit deelgebied ten einde te voldoen aan de Wet geluidhinder en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;~~
- ~~b. woningen dienen aan de noordzijde te worden voorzien van "dove gevels" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;~~
- ~~c. planuitwerking is mede gericht op het herkenbaar worden van de historische vorm van de waterschans;~~
- ~~d. woningbouw is toegestaan in de vorm van gestapelde en grondgebonden woningen, zodanig dat een samenhangende bebouwingsstructuur in een cluster ontstaat in de vorm van een vesting;~~
- ~~e. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 bouwlagen respectievelijk 12 meter, met dien verstande dat:~~

- ~~1. het aantal bouwlagen van de noordelijke aaneengesloten bebouwingswand niet minder dan 4 bouwlagen en niet meer dan 6 bouwlagen mag bedragen en de bouwhoogte ten minste 12 meter en ten hoogste 18 meter;~~
- ~~2. het aantal bouwlagen en de bouwhoogte van bastions die de vestingvorm van de schans markeren niet meer dan 6 bouwlagen respectievelijk 18 meter mag bedragen;~~
- ~~f. dit deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Van Konijnenburgweg.~~

Deelgebied UWIIb

- ~~2.7. Ten aanzien van het "deelgebied UWIIb" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~
- ~~a. planuitwerking is mede gericht op het realiseren van een waterstructuur behorende bij een vesting en waterschans.~~

Deelgebied UWIIc

- ~~2.8. Ten aanzien van het "deelgebied UWIIc" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~
- ~~a. planuitwerking is mede gericht op het herkenbaar worden van de historische vorm van de waterschans;~~
 - ~~b. woningbouw is toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, zodanig dat een open bebouwingsstructuur ontstaat met uitsluitend vrijstaande woningen;~~
 - ~~c. woningen worden zodanig gerealiseerd dat deze geen onevenredig verstorende werking hebben voor het zicht vanaf het water op de schans; er zijn uitsluitend hoofd-, aan- en uitbouwen toegestaan, maar geen bijgebouwen;~~
 - ~~d. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 bouwlagen respectievelijk 6 meter;~~
 - ~~e. dit deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Van Konijnenburgweg.~~

Woningbouwprogramma

- ~~2.9. Voor het realiseren van de in lid 1 opgenomen bestemmingen en het toepassen van de in lid 2.1 opgenomen uitwerkingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het volgende woningbouwprogramma:~~
- ~~a. de uitwerkingsbevoegdheid wordt toegepast ten behoeve van het bouwen van woningen voornamelijk in de periode 2005-2015;~~
 - ~~b. toepassing van de uitwerkingsbevoegdheid vindt plaats nadat gestart is met de realisering van het woongebied in deelgebied 7 Kijk in de Pot als bedoeld in artikel 6;~~
 - ~~c. voor 2015 wordt in het uitwerkingsgebied begonnen met realisering van het woongebied, in ieder geval met het graven ten behoeve van de lagune en watergangen en aanleg van de geluidsafschermende wal langs de noordrand van het plangebied, als mede ten behoeve van aanleg van de wegen, water en groenstructuur;~~
 - ~~d. ter plaatse van de deelgebieden worden de volgende aantallen woningen geprojecteerd:~~
 - ~~1. in deelgebied UWIIa tot en met UWIIc ten minste 400 en ten hoogste 550 woningen;~~
 - ~~2. in deelgebied UWIIa ten minste 200 en ten hoogste 300 woningen;~~
 - ~~3. in deelgebied UWIIc ten hoogste 24 woningen.~~

Goedkeuring
onthouden

Niet-woonfuncties

- ~~2.10. Ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1 mag gezamenlijk ten hoogste het volgende programma aan niet-woonfuncties in gebouwen worden geprojecteerd:~~
- ~~a. detailhandel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.000 m² een en ander uitsluitend op de begane grond;~~
 - ~~b. scholen en kinderdagopvangvoorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;~~
 - ~~c. sociaal medische voorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;~~

Goedkeuring
onthouden

- ~~d. sociaal-culturele voorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;~~
- ~~e. kleinschalige bedrijfshuisvesting in de vorm van atelierwoningen en praktijkwoningen en daarmee vergelijkbare woningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.000 m² alsmede zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.500 m², een en ander geen Bevi-inrichtingen zijnde;~~
- ~~f. horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, ten hoogste 8, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, ten hoogste 5, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 1.500 m², een en ander met dien verstande dat horecabedrijven uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan tenzij uit toetsing aan voorwaarden inzake veiligheid blijkt dat vestiging op de verdieping toelaatbaar is.~~
- ~~g. Voorzieningen en bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking, zoals scholen en supermarkten, dienen te worden geprojecteerd in gebouwen langs de Van Konijnenburgweg of Markiezaatsweg dan wel binnen een afstand van ten hoogste 175 meter van één van deze wegen, met dien verstande dat:

 - ~~1. horecabedrijven tevens zijn toegestaan in deelgebied UW1a en deelgebied UW1a;~~
 - ~~2. kleinschalige voorzieningen en bedrijven tot een oppervlakte van ten hoogste 400 m² per voorziening of bedrijf, mogen ook buiten de hiervoor genoemde afstand en gebieden worden gerealiseerd in "plinten" van gebouwen.~~~~

Bouwverbod en procedure

3. Op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens de in een zodanig plan gestelde eisen.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag op de gronden met de in lid 1 genoemde bestemming, voordat een uitgewerkt plan rechtskracht heeft verkregen uitsluitend worden gebouwd indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en voorgenomen gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitgewerkt plan of een daarvoor gemaakt ontwerp.
5. Onder de in lid 4 bedoelde omstandigheden mag slechts bouwvergunning worden verleend nadat belanghebbenden gedurende vier weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk hun zienswijze kenbaar te maken en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Een verklaring van geen bezwaar is niet noodzakelijk indien bij goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten is verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en indien, gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn kenbaar gemaakt.

Artikel 11 Toekomstig woongebied (TWG)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor een toekomstig woongebied (TWG) in de vorm van realisering van verkeers-, ontsluitings-, groen- en waterstructuur, en voorts bestaande uit:
- a. het graven van een waterstructuur;
 - b. realisering van een wegenstructuur;
 - c. realisering van een groenstructuur;
 - d. realisering van een geluidsafschermende voorziening in de vorm van een grondwal;
 - e. realisering van doeleinden van openbaar nut;
 - f. het bouwrijp maken;
 - g. opslag voor grond komend uit de ontgraving in het plangebied alsmede voor het ontgraven van grond voor grondopslag in dit deelgebied en voor de aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;
- een en ander zonder de gebouwen behorende bij een woongebied.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn mede bestemd voor, in combinatie dan wel na het bepaalde in lid 1.1, realisering van een woongebied zoals toelaatbaar gesteld in de hierna volgende wijzigingsbevoegdheden.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen, waaronder begrepen straatmeubilair, geluidsafschermende voorzieningen, bruggen, kades en straatmeubilair worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

- 3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de op de kaart aangeduide gronden "wijzigingsgebieden I tot en met XI" de bestemming Toekomstig woongebied te wijzigen ten behoeve van het realiseren van gebouwen met verschillende woonmilieus in combinatie met een waternetwerk, een en ander zoals bedoeld in de Beschrijving in hoofdlijnen in artikel 6, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. de bestemming mag worden gewijzigd in bestemmingen ten behoeve van:
 1. het wonen;
 2. detailhandel;
 3. kantoren;
 4. horeca categorie en 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 5. maatschappelijke voorzieningen waaronder in ieder geval begrepen scholen, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen;
 6. kleinschalige bedrijfshuisvesting in de vorm van atelierwoningen en praktijkwoningen, zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's, een en ander geen Bevi-richtingen zijnde;
 7. autoboxen;
 8. verkeersdoeleinden in de vorm van een wijk- en buurtontsluitingswegen, woonstraten, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen;
 9. doeleinden van openbaar nut;
 10. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterpartijen;
 11. geluidsafschermende voorzieningen;
 - b. planwijziging is toegestaan vanaf 2013;
 - c. bij het projecteren van bestemmingen is het bepaalde in de Beschrijving in hoofdlijnen in artikel 6 van toepassing.

Goedkeuring onthouden

Deelgebied I

~~3.2. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied I" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van opslag voor grond komend uit de ontgraving van andere deelgebieden in het plangebied;~~
- ~~b. planwijziging is mede gericht op het projecteren van een bebouwingswand (de wal en de woningen), waarvan de hoogte ten minste 20 meter bedraagt, dat het industrielawaai van het bedrijventerrein ten noorden afschermt voor de woningen ter plaatse van dit en aangrenzende deelgebieden ten einde te voldoen aan de Wet geluidhinder en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;~~
- ~~c. woningbouw is toegestaan in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen;~~
- ~~d. woningen dienen aan de noordzijde te worden voorzien van "dove gevels" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;~~
- ~~e. de woningen worden georiënteerd op het water aan de zuidkant van dit deelgebied;~~
- ~~f. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 8 bouwlagen respectievelijk 24 meter;~~
- ~~g. het deelgebied krijgt een ontsluiting via deelgebied II op de Van Konijnenburgweg.~~

Deelgebied II

~~3.3. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied II" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van opslag voor grond teneinde de wal te realiseren, komend uit de ontgraving van andere deelgebieden in het plangebied;~~
- ~~b. woningbouw is toegestaan in de vorm van gestapelde woningen of grondgebonden woningen, zodanig dat in dit deelgebied een open bebouwingsstructuur wordt geprojecteerd;~~
- ~~c. het deelgebied wordt zodanig ingericht dat sprake is van een aflopend talud in zuidelijke richting;~~
- ~~d. de woningen worden georiënteerd op het aangrenzende water aan de zuidkant van dit deelgebied;~~
- ~~e. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 bouwlagen respectievelijk 12 meter, met dien verstande dat het aantal bouwlagen en de bouwhoogte van gebouwen langs de Van Konijnenburgweg niet meer mogen bedragen dan 7 bouwlagen respectievelijk 21 meter;~~
- ~~f. het deelgebied krijgt een ontsluiting op de Van Konijnenburgweg.~~

Deelgebied III

~~3.4. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied III" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van opslag voor grond komend uit de ontgraving van andere deelgebieden in het plangebied;~~
- ~~b. ter plaatse van dit deelgebied worden bestemmingen gericht op aanleg van de hoofd-groenstructuur van het plangebied geprojecteerd, bedoeld voor recreatie en behoud en versterking van groenstructuur en natuurwaarden.~~

Deelgebied IV

~~3.5. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied IV" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en voor de aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~
- ~~b. planwijziging is mede gericht op het projecteren van een noordelijke bebouwingswand, dat het industrielawaai van het bedrijventerrein ten noorden afschermt voor de~~

- woningen ter plaatse van dit en aangrenzende deelgebieden ten einde te voldoen aan de Wet geluidhinder en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;
- c. ~~woningbouw is toegestaan in de vorm van gestapelde woningen of grondgebonden woningen, zodanig dat in dit deelgebied een bebouwingsstructuur wordt geprojecteerd als voortzetting van de structuur van de binnenstad;~~
 - d. ~~woningen langs de noordrand van dit deelgebied dienen aan de noordzijde te worden voorzien van "dove gevels" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;~~
 - e. ~~direct langs de Van Konijnenburgweg worden aaneengesloten woonblokken geprojecteerd, zodanig dat deze een voldoende geluidsafschermend effect hebben voor de achterliggende woningen;~~
 - f. ~~de woningen worden georiënteerd op de woonstraten en andersoortige ontsluitingswegen;~~
 - g. ~~van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan:~~
 - 1. ~~ter plaatse van de noordelijke bebouwingswand van dit deelgebied en langs de Van Konijnenburgweg: 6 bouwlagen respectievelijk 20 meter;~~
 - 2. ~~ter plaatse van de noordwesthoek van dit deelgebied: 8 bouwlagen respectievelijk 24 meter;~~
 - 3. ~~voor de overige delen van dit deelgebied niet meer dan 5 bouwlagen respectievelijk 15 meter;~~
 - h. ~~er wordt een robuuste waterverbinding geprojecteerd tussen de Binnenschelde en de Oude Binnenhaven; hierbij wordt gestreefd naar een breedte van de watergang van ten minste 12 meter een en ander passend bij de maat en schaal van de Oude Binnenhaven.~~

Deelgebied V

- 3.6. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied V" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:
- a. ~~planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~
 - b. ~~woningbouw is toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen, zodanig dat een open bebouwingsstructuur ontstaat;~~
 - c. ~~de woningen worden georiënteerd op de woonstraten en andersoortige ontsluitingswegen;~~
 - d. ~~van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4 bouwlagen respectievelijk 12 meter.~~

Deelgebied VI

- 3.7. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied VI" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:
- a. ~~planwijziging kan mede gericht worden op het projecteren van een paviljoen met gemengde functies, zoals horeca in categorie 1 of 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, al dan niet gecombineerd met woningbouw;~~
 - b. ~~van gebouwen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 bouwlagen respectievelijk 15 meter.~~

Deelgebied VII

- 3.8. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied VII" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:
- a. ~~planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~

- ~~b. planwijziging is mede gericht op het realiseren van een lagune met daarin enkele markante (appartementen)gebouwen als markeringspunt in de lagune op de kop van de eilanden in de deelgebieden VIII en IX;~~
- ~~c. de woningen worden georiënteerd op het aangrenzende water;~~
- ~~d. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 bouwlagen respectievelijk 18 meter;~~
- ~~e. het deelgebied krijgt voor autoverkeer een ontsluiting op de Van Konijnenburgweg en de Markiezaatsweg.~~

Deelgebied VIII

~~3.9. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied VIII" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~
- ~~b. woningbouw is toegestaan in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen, zodanig dat een woongebied met in grote mate gesloten woonblokken ontstaat, voorzien van een boulevard langs de zuidelijke waterrand;~~
- ~~c. de woningen worden georiënteerd op het water dan wel op de woonstraten en andersoortige ontsluitingswegen;~~
- ~~d. direct langs de Van Konijnenburgweg worden aaneengesloten woonblokken geprojecteerd, zodanig dat deze een voldoende geluidsafschermend effect hebben voor de achterliggende woningen;~~
- ~~e. woningen langs de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg dienen aan die zijde te worden voorzien van "dove gevels" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;~~
- ~~f. woningbouw in dit deelgebied kan worden geprojecteerd in combinatie met de realisering van geluidsafschermende bebouwing in deelgebied I zodanig dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;~~
- ~~g. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 bouwlagen respectievelijk 18 meter;~~
- ~~h. het deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer rechtstreeks op de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg;~~
- ~~i. langs de zuidrand van dit deelgebied is een doorlopende wandelroute over een boulevard gedacht;~~
- ~~j. gestreefd wordt naar een breedte van watergangen tussen de eilanden van ten minste 18 meter.~~

Deelgebied IX

~~3.10. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied IX" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~
- ~~b. woningbouw is toegestaan in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen, zodanig dat een eilandestructuur in een netwerk van watergangen ontstaat;~~
- ~~c. de woningen worden georiënteerd op het water dan wel op de woonstraten en andersoortige ontsluitingswegen;~~
- ~~d. woningbouw in dit deelgebied kan worden geprojecteerd in combinatie met de realisering van geluidsafschermende bebouwing in deelgebied I zodanig dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;~~
- ~~e. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 bouwlagen respectievelijk 18 meter;~~

- ~~f. het deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg;~~
- ~~g. een centrale straat zorgt voor een verbinding van de eilanden; gestreefd wordt naar het zodanig aanleggen van de wegenstructuur dat zo veel mogelijk kades van eilanden per boot bereikbaar zijn;~~
- ~~h. gestreefd wordt naar een breedte van watergangen tussen de eilanden van ten minste 18 meter.~~

Deelgebied X

~~3.11. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied X" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~
- ~~b. de woningen worden georiënteerd op het water dan wel op de woonstraten en ander soortige ontsluitingswegen;~~
- ~~c. woningbouw in dit deelgebied kan worden geprojecteerd in combinatie met de realisering van geluidsafschermende bebouwing in deelgebied I zodanig dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en de voorwaarden die zijn opgenomen in het besluit van Gedeputeerde Staten inzake het verzoek hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 3 lid 2;~~
- ~~d. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 bouwlagen respectievelijk 9 meter;~~
- ~~e. het deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg.~~

Deelgebied XI

~~3.12. Ten aanzien van het "wijzigingsgebied deelgebied XI" zijn voorts de navolgende bepalingen van toepassing:~~

- ~~a. planwijziging is mede gericht op het projecteren van de mogelijkheid van het ontgraven van grond voor grondopslag ter plaatse van de in lid 1.1 bedoelde gronden en aanleg van een wal ter plaatse van de bestemming Gn langs de noordgrens van het plangebied en TWG I, II en III;~~
- ~~b. woningbouw is toegestaan in de vorm van grondgebonden en gestapelde woningen; een afwisselend, (aflopend, oplopend) gesloten woonblok ontstaat;~~
- ~~c. de woningen worden georiënteerd op het water;~~
- ~~d. van gebouwen voor woningen mogen het aantal bouwlagen en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 13 bouwlagen respectievelijk 39 meter;~~
- ~~e. het deelgebied krijgt een ontsluiting voor autoverkeer op de Markiezaatsweg.~~

Woningbouwprogramma en fasering

~~3.13. Voor het toepassen van de in lid 3.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan aan het volgende woningbouwprogramma:~~

- ~~a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast ten behoeve van het bouwen van woningen voornamelijk in de periode 2013-2025;~~
- ~~b. voor 2013 wordt in het wijzigingsgebied begonnen met realisering van het woongebied; in ieder geval met het graven ten behoeve van de lagune en watergangen en aanleg van de geluidsafschermende wal langs de noordrand van het plangebied, alsmede ten behoeve van aanleg van de wegen, water en groenstructuur;~~
- ~~c. ter plaatse van de deelgebieden worden de volgende aantallen woningen geprojecteerd:~~
 - ~~1. in de deelgebieden I en II ten minste 250 en ten hoogste 350 woningen;~~
 - ~~2. in de deelgebieden IV, V en VI ten minste 800 en ten hoogste 1.000 woningen;~~
 - ~~3. in de deelgebieden VII, V tot en met XI ten minste 350 en ten hoogste 600 woningen.~~

Niet woonfuncties

3.14. Ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1 mag gezamenlijk ten hoogste het volgende programma aan niet woonfuncties in gebouwen worden geprojecteerd:

- ~~a. detailhandel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.000 m² een en ander uitsluitend op de begane grond;~~
- ~~b. scholen en kinderdagopvangvoorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;~~
- ~~c. sociaal medische voorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2.000 m²;~~
- ~~d. sociaal culturele voorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 1.500 m²;~~
- ~~e. kleinschalige bedrijfshuisvesting in de vorm van atelierwoningen en praktijkwoningen en daarmee vergelijkbare woningen tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.000 m² alsmede zelfstandige bedrijfsgebouwen en/of kantoorvilla's tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 3.500 m², een en ander geen Bevi-inrichtingen zijnde;~~
- ~~f. horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, ten hoogste 8, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2.500 m² en horecabedrijven uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, ten hoogste 5, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 1.500 m², een en ander met dien verstande dat horecabedrijven uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan tenzij uit toetsing aan voorwaarden inzake veiligheid blijkt dat vestiging op de verdieping toelaatbaar is.~~
- ~~g. Voorzieningen en bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking, zoals scholen en supermarkten, dienen te worden geprojecteerd in gebouwen langs de Van Konijnenburgweg of Markiezaatsweg dan wel binnen een afstand van ten hoogste 175 meter van één van deze wegen, met dien verstande dat:
 - ~~1. horecabedrijven tevens zijn toegestaan in deelgebied Ia en deelgebied IIa;~~
 - ~~2. kleinschalige voorzieningen en bedrijven tot een oppervlakte van ten hoogste 400 m² per voorziening of bedrijf, mogen ook buiten de hiervoor genoemde afstand en gebieden worden gerealiseerd in "plinten" van gebouwen.~~~~
- ~~h. De vorenstaande aantallen en oppervlaktematen dienen te worden verminderd met de aantallen en oppervlaktematen die zijn opgenomen in uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 10.~~

Artikel 12 Centrum (C)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven;
 - b. kantoren en/of praktijkruimten;
 - c. ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
 - d. maatschappelijke voorzieningen;
 - e. wonen in eengezinshuizen of gestapelde woningen;met de daarbijbehorende bouwwerken.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gemengd" zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. kantoren en/of praktijkruimten ter plaatse van één bouwlaag;
 - c. horecabedrijven op de begane grond zoals bedoeld in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - d. een hotelbedrijf zoals bedoeld in categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond en/of op de verdieping(en);
 - e. kleinschalige, ondergeschikte detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven ter ondersteuning van de onder a tot en met d genoemde bedrijven;
 - f. een bedrijfswoning;met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "h(1a)" zijn tevens bestemd voor horecabedrijven op de begane grond en voorts zoals bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.
- 1.4. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "h(1b)" zijn tevens bestemd voor horecabedrijven op de begane grond en voorts zoals bedoeld in categorie 1a of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.
- 1.5. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "h(1)" zijn tevens bestemd voor horecabedrijven op de begane grond en voorts zoals bedoeld in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.
- 1.6. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "h(2)" zijn tevens bestemd voor horecabedrijven op de begane grond en voorts zoals bedoeld in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat het aantal horecabedrijven uit categorie 2 niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven. Horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 tot en met 1.6 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - d. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken, geen kunstobjecten zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m;

- e. per bedrijf een woning mag worden opgericht met een inhoud van ten hoogste 500 m³.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van horecavestiging op de verdieping, met inachtneming van de voorwaarde dat aangetoond dient te zijn dat voldaan kan worden aan de voorschriften inzake veiligheid.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 13 Detailhandel (D)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 - b. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - d. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - e. per bedrijf een woning mag worden opgericht met een inhoud van ten hoogste 500 m³.

Wijzigingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van een perceel de bestemming Detailhandel te wijzigen in de bestemming Kantoren nadat de in lid 1 genoemde functie is beëindigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
 - b. het gebruik dient naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming te zijn.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 14 Horeca (H)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "1a" zijn op de begane grond uitsluitend bestemd voor horecabedrijven zoals bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "1b" zijn op de begane grond uitsluitend bestemd voor horecabedrijven zoals bedoeld in categorie 1a of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.
- 1.4. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "1" zijn op de begane grond uitsluitend bestemd voor horecabedrijven als bedoeld in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.
- 1.5. De op kaart aangewezen gronden ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "2" zijn op de begane grond uitsluitend bestemd voor horecabedrijven als bedoeld in categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat het aantal horecabedrijven uit categorie 2 niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven. Horecabedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 tot en met 1.5 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 - b. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen toegestaan;
 - c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - d. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - e. per bedrijf een woning mag worden opgericht met een inhoud van ten hoogste 500 m³.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van horecavestiging op de verdieping, met inachtneming van de voorwaarde dat aangetoond dient te zijn dat voldaan kan worden aan de voorschriften inzake veiligheid.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van een perceel de bestemming Horeca te wijzigen in de bestemming Detailhandel of de bestemming Kantoren nadat de in lid 1 genoemde functie is beëindigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. het gebruik dient naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming te zijn;
 - b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 15 Kantoren (K)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 - b. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - d. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.;
 - e. er geen woning is toegestaan.

Artikel 16 Maatschappelijk (M)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbijbehorende bouwwerken, parkeervoorzieningen en erven.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "nutsvoorzieningen" uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 en 1.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak waarbij het bebouwingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 - b. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - e. er geen woning is toegestaan.

Artikel 17 Recreatie (R)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. dag- en/of verblijfsrecreatie met de daarbijbehorende bouwwerken;
 - b. sport- en/of openluchtrecreatie;
 - c. openbaar groen;
 - d. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. geluidsbeperkende voorzieningen.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "strand" uitsluitend bestemd voor strand.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "natuur" tevens bestemd voor het behoud en/of herstel en/of de inrichting van natuurwaarden.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1, 1.2 en 1.3 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak volledig mag worden bebouwd;
 - b. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - d. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.;
 - e. er geen woning is toegestaan.

Aanlegvergunningen

3.1. Vergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1.3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen;
- f. het verwijderen, vellen of rooien van houtgewassen.

3.2. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuurwaarden ontstaat of kan ontstaan.

3.3. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4. Adviesprocedure aanlegvergunningen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de afdeling belast met ontwikkeling van natuur.

Artikel 18 Bedrijven (B)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven;
 - b. overige bij bedrijven behorende voorzieningen;
 - c. met de daarbijbehorende gebouwen en andere bouwwerken en met dien verstande dat:
 - d. de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn bestemd overeenkomstig de aangrenzende en bijbehorende gronden;
 - e. detailhandel, zelfstandige kantoren en inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven; indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwperceel volledig worden bebouwd;
 - c. ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (z) geen gebouwen zijn toegestaan;
 - d. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - e. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m en van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.;
 - f. per bedrijf een bedrijfswoning mag worden opgericht met een inhoud van ten hoogste 500 m³; de afstand van de bedrijfswoning tot de bestemming Verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m.

Artikel 19 Autoboxen (AB)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor (overdekte) stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen en huishoudelijke bergingen met de daarbijbehorende bouwwerken.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - b. de goothoogte van gebouwen ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 5 m mag bedragen.

Artikel 20 Groen (G)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbaar) groen, plantsoen en andere groenvoorzieningen alsmede speelvoorzieningen, kunstobjecten, waterlopen, waterpartijen, voet- en fietspaden en ontsluitingspaden ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen met de daarbijbehorende andere bouwwerken.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "natuur " tevens bestemd voor realisering van een grondwal en het behoud en/of herstel en/of de inrichting van natuur- en cultuurhistorische waarden.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 en 1.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemming, waaronder begrepen straatmeubilair, worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de hoogte van andere bouwwerken, geen kunstobjecten zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Wijzigingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Groen te wijzigen ten behoeve van situering van sportvoorzieningen en het houden van evenementen, met inachtneming van de volgende voorwaarden: **Zie G.S. Besluit**
 - a. ten behoeve van sportvoorzieningen en evenementen mogen in beperkte mate gebouwen en daarnaast andere bouwwerken worden gerealiseerd; de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m. en van andere bouwwerken niet meer dan 10 m.;
 - b. gewaarborgd dient te worden dat er voldoende ruimte is voor stalling van fietsen en dergelijke;
 - c. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredig nadelige effecten hebben voor de omgeving, waaronder met name wordt begrepen het woon- en leefklimaat van het woongebied.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Aanlegvergunningen

4.1. Vergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1.2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen;
- f. het verwijderen, vellen of rooien van houtgewassen.

4.2. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuurwaarden ontstaat of kan ontstaan.

4.3. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. de realisering van de grondwal en de daarbij behorende aanleg van natuur;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

4.4. Adviesprocedure aanlegvergunningen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de afdeling belast met ontwikkeling van natuur.

Artikel 21 Verkeer (V)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen deel uitmakend van een verblijfsgebied, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en andere verkeersvoorzieningen alsmede geluidsafschermende voorzieningen een en ander met de daarbijbehorende bouwwerken, een en ander met dien verstande dat een weg uit ten hoogste twee rijstroken mag bestaan.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "gebiedsontsluitingsweg" ten hoogste 4 rijstroken bestemd voor een gebiedsontsluitingsweg, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en andere verkeersvoorzieningen met de daarbijbehorende bouwwerken, een en ander met dien verstande dat een weg uit ten hoogste twee rijstroken mag bestaan.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 en 1.2 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen, waaronder begrepen straatmeubilair en geluidsafschermende voorzieningen, worden gebouwd.

Wijzigingsbevoegdheid

- 3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van een perceel de bestemming Verkeer te wijzigen in de bestemming Wonen, zonder subbestemming, en/of Autoboxen, teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur;
 - b. door de toevoeging bij een woonperceel mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan of worden vergroot.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).
- 3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1.2 de bestemming te wijzigen ten behoeve de medebestemming Leidingen, teneinde de verlegging van leidingen te kunnen realiseren, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. aangetoond dient te zijn dat voldaan wordt aan de vereiste afstanden tussen de leidingen en gevoelige objecten, zoals woningen.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).
- 3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de op de plankaart aangewezen gronden "Wijzigingsbevoegdheid B" de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw aangrenzend aan het naastgelegen appartementengebouw, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. planwijziging is toegestaan indien wordt voldaan aan de relevante afstandsnormen behorende bij het bedrijf direct ten noordwesten van dit wijzigingsgebied en voortvloeiend uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse wordt de bestemming WSG(1)/29 (Wonen, gestapeld) opgenomen.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 22 Verkeer (rail) (VR)

Doeleindenomschrijving

1. De op kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer en vervoer per rail alsmede de daarbijbehorende bouwwerken.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.

Wijzigingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, gestapeld nadat de in lid 1 genoemde functie is beëindigd, met inachtneming van de volgende voorwaarde:
 - a. voor de gronden mag een bouwhoogte worden toegestaan van ten hoogste 39 m.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 23 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishouding, waterberging, watergangen, waterpartijen, vaarroutes, watersportrecreatie en bermen met de daarbijbehorende bouwwerken, zoals aanlegsteigers.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen bruggen, kades en straatmeubilair alsmede aanlegsteigers, met dien verstande, dat ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (ip) tevens een drijvend informatiepaviljoen is toegestaan, waarvan de oppervlakte ten hoogste 500 m² mag bedragen.

Artikel 24 Waterstaatswerken (WST)

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, alsmede voor:
 - a. verkeersdoeleinden indien dit uit oogpunt van de waterstaatsbelangen toelaatbaar is met dien verstande dat wegen uit ten hoogste twee rijstroken mogen bestaan;
 - b. waterhuishouding, waterberging, watergangen, waterpartijen, vaarroutes, watersportrecreatie en bermen met de daarbijbehorende bouwwerken, zoals aanlegsteigers.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "sl" zijn tevens bestemd voor een sluizencomplex.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen subbestemming "natuur" tevens bestemd voor het behoud en/ of bescherming en/ of de ontwikkeling van natuurwaarden.
- 1.4. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduiding "Vogelrichtlijngebied" tevens bestemd voor de bescherming van de instandhoudingdoelstellingen van het Zoommeer als overwinteringsgebied en/of rustplaats voor de krakeend en slobbeend, en als broedgebied voor de kluut en de zwartkopmeeuw, als bedoeld in de Vogelrichtlijn.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 tot en met 1.4 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. de bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
 - b. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen het bebouwingsvlak of een gedeelte daarvan is aangegeven met de aanduiding "Maximum goothoogte" respectievelijk "Maximum bouwhoogte";
 - c. de bouwhoogte van de sluizen ten hoogste 10 m mag bedragen;
 - d. de bouwhoogte van de overige bebouwing ten hoogste 3 m mag bedragen.

Aanlegvergunningen

3.1 Vergunning

Het is verboden ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1.3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen;
- g. het verwijderen, vellen of rooien van houtgewassen.

3.2 Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuurwaarden ontstaat of kan ontstaan.

3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. de realisering van de grondwal en de daarbij behorende aanleg van natuur;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen.

3.4 Adviesprocedure aanlegvergunningen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de afdeling belast met ontwikkeling van natuur.

Wijzigingsbevoegdheid

- 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de op de kaart aangeduide gronden "wijzigingsbevoegdheid A" de bestemming Waterstaatsbestemming te wijzigen ten behoeve van verplaatsing van de geprojecteerde sluis in westelijke richting, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. verplaatsing dient het belang te dienen van een betere situering van een jachthaven aan de noordoostzijde van deze bestemming;
 - b. planwijziging houdt tevens in het verplaatsen in westelijke richting van de op de kaart opgenomen subbestemming sl;
 - c. aangetoond dient te zijn dat situering de Vogel- en habitatrichtlijn en Flora- en faunawet zich niet verzetten tegen de verplaatsing van de sluis en de bijbehorende verplaatsing van vaarroutes.Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 25 Leidingen

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn primair bestemd voor (ondergrondse) leidingen.
- 1.2. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(1)" bestemd voor een aardgasleiding met een diameter van 6", een druk van ten hoogste 40 bar.
- 1.3. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(2)" bestemd voor een aardgasleiding met een diameter van 8", een druk van ten hoogste 40 bar.
- 1.4. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(3)" bestemd voor een aardgasleiding met een diameter van 12", een druk van ten hoogste 40 bar.
- 1.5. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(4)" bestemd voor een waterstofleiding met een diameter van 4", een druk van ten hoogste 25 bar.
- 1.6. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(5)" bestemd voor een zuurstofleiding met een diameter van 6" en een druk van ten hoogste 50 bar.
- 1.7. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(6)" bestemd voor een aardgasleiding met een diameter van 10", een druk van ten hoogste 70 bar.
- 1.8. De op kaart aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen 4 meter van de op de kaart opgenomen subbestemming "(7)" bestemd voor een GEP Afvalwaterleiding.
- 1.9. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de op de plankaart nader aangegeven bestemmingen.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 tot en met lid 1.8 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Aanlegvergunningen

3.1. Vergunning

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- b. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- c. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen;
- g. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- h. het vellen of rooien van houtgewas.

3.2. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

3.3. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van het onderhoud en beheer van de aanwezige leidingen.

3.4. Adviesprocedure aanlegvergunningen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 3.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

Een aanlegvergunning in afwijking van een negatief advies wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 1.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien de betreffende leiding is verlegd.

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 26 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

- 1.1. De op de kaart aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde in die zin dat archeologisch onderzoek mogelijk is.
- 1.2. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de op de plankaart nader aangegeven bestemmingen.

Bebouwingsbepalingen

2. Op de in lid 1.1 en 1.2 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Bovengrondse verbouw van bestaande gebouwen of bovengrondse nieuwbouw van gebouwen zijn toegestaan.

Vrijstellingsbevoegdheid

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2:
 - a. voor de ondergrondse verbouw van bestaande gebouwen of ondergeschikte aanpassingen;
 - b. voor ondergrondse nieuwbouw;
 - c. voor de ondergrondse bouw van bouwwerken;ten behoeve van de secundaire bestemmingen, waarbij alsdan het bepaalde in de bebouwingsbepalingen van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is op voorwaarde dat daarbij archeologisch onderzoek kan worden verricht voorafgaand dan wel tijdens de realisering van de bouwwerken. Alvorens een bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders daaromtrent vooraf schriftelijk advies in bij de sectie Welstand, Archeologie en Monumenten van de gemeente Bergen op Zoom.

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de sectie Welstand, Archeologie en Monumenten van de gemeente Bergen op Zoom, de in lid 1.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

Aanlegvergunningen

5.1. Vergunning

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- d. het aanleggen van boomgaarden;
- e. het bebossen van gronden;
- f. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

5.2. Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid 5.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

5.3. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.1 is niet van toepassing op andere werken of werkzaamheden welke uit een oogpunt van het te beschermen archeologische waarde van ondergeschikte betekenis zijn

5.4. Adviesprocedure aanlegvergunningen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 5.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de Sectie Welstand, Archeologie en Monumenten van de gemeente Bergen op Zoom.

Een aanlegvergunning in afwijking van een negatief advies wordt slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Artikel 27 Algemene gebruiksbepalingen

Gebruiksbepalingen ten aanzien van onbebouwde gronden

- 1.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden – voorzover zij onbebouwd blijven – anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.
- 1.2. Onverminderd het bepaalde onder 1.1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- 1.3. Het bepaalde onder 1.2 is niet van toepassing op:
 - a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gronden.

Gebruiksbepalingen ten aanzien van bebouwing

- 2.1. Het is verboden bebouwing anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.
- 2.2. Onverminderd het bepaalde onder 2.1 is het in ieder geval verboden:
 - a. de bebouwing als bedoeld in artikel 7 te gebruiken voor beroepsmatig werk in bijgebouwen en beroepsmatig werk en/of opslagruimte in bebouwing en in artikel 7, 8 en 13 te gebruiken voor beroeps- of bedrijfsmatige werk en/of opslagruimte;
 - b. de bebouwing als bedoeld in de artikelen 7 tot en met 19 te gebruiken voor/als inrichting waarvoor het bouwen niet is toegestaan, waaronder begrepen:
 1. de bebouwing te gebruiken voor/als seksinrichting;
 2. de bebouwing te gebruiken voor/als smartshops;
 3. de bebouwing welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend;
 4. de bebouwing van niet voor detailhandel bestemde gebouwen, te gebruiken voor/als commerciële doeleinden zoals vliegende winkels, rommelmarkten.

Vrijstellingsbepalingen omtrent dat gebruik

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in:
 - a. lid 1.1 en lid 1.2;
 - b. lid 2.1 en lid 2.2;indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 28 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. de bouw ten dienste van het openbaar nut van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 2.25 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale hoogte van 10 m.Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de vrijstelling dient in de belangenafweging eveneens te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
 - b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een aanduiding, een bebouwingsgrens of een nadere aanduiding te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is;
 - c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze vrijstelling geldt, dat:
 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet;
 2. die vrijstelling slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende vrijstelling ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Artikel 29 Algemene en specifieke wijzigingsbepalingen

Algemeen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voorzover deze op grond van het bepaalde in artikel 21 onder a, niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bebouwingsvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouw aanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
 - c. het wijzigen van het plan in die voege dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarde bezitten waarbij handhaving, versterking en/of herstel van die waarde gerechtvaardigd wordt geacht, op de kaart, of anderszins worden voorzien van de aanduiding "monument"; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens vrijstelling;
 - d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet; de wijzigingsbevoegdheid slechts mag worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke "als recht" zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende vrijstelling en/of wijzigingsbepaling ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

Zendmasten

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, ten behoeve van zendmasten met inachtneming van het volgende:
 - a. de noodzaak van plaatsing van een zendmast dient te worden aangetoond op basis van een plaatsingsplan;
 - b. aangetoond dient te zijn dat het niet mogelijk is gebruik te maken van bestaande zendmasten/zendlocaties;
 - c. zendmasten dienen te worden gesitueerd op of aan appartementengebouwen;
 - d. de hoogte van een zendmast mag niet meer bedragen dan strikt noodzakelijk en in ieder geval niet meer dan 40 meter;
 - e. zendmasten zijn niet toegestaan in deelgebied 1 en 4 en de afstand tot deelgebied 1 dient ten minste 250 meter te bedragen, een en ander zoals bedoeld in de Beschrijving in hoofdlijnen in artikel 6.

Procedure

3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1 en lid 2, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 4 (Procedureregels).

Hoofdstuk VI Straf-, overgangs- en slotbepalingen 57

Artikel 30 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 17 lid 3.1;
- b. artikel 20 lid 3.1;
- c. artikel 24 lid 3.1;
- d. artikel 25 lid 3.1;
- e. artikel 26 lid 5.1;
- f. artikel 27 lid 1.1, 1.2, 2.1 en 2.2;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 31 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

- 1.1. Een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat hetzij op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt reeds met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet is of wordt opgericht, hetzij na dit tijdstip wordt opgericht krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwaanvraag mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard en omvang niet worden vergroot en behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de bouwaanvraag is ingediend binnen 24 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan.
- 1.2. Het bepaalde onder 1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- 1.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eenmalig vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de in lid 1.1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goothoogte en hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- 2.1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van dit plan, mag:
 - a. worden voortgezet; of
 - b. worden gewijzigd;zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.
- 2.2. Het bepaalde onder 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 32 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Voorschriften bestemmingsplan Bergse Haven van de gemeente Bergen op Zoom"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bergen op Zoom van

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage 1. Parkeernormen

1

	Norm openbaar gebied	Norm eigen terrein
Wonen		
Eengezinswoning zonder eigen parkeerplaats	1,5 per woning	
Eengezinswoning met parkeerplaats op eigen terrein	0,75 per woning	1 per woning
Appartementen	1 per woning	1 per woning
HAT eenheden	1 per woning	
Vrije woningen	0,33 per woning	2 per woning
Voorzieningen		
<i>Horeca</i>		
Hotel / Pension		1,5 per kamer
Café, bar		4 per 100 m² BVO
Restaurant		8 per 100 m² BVO
<i>Onderwijsvoorzieningen</i>		
Basisschool	2 per 25 leerlingen	1 per leslokaal
Voortgezet onderwijs	2 per 25 leerlingen	1,5 per leslokaal
<i>Jachthaven</i>		
Per aanlegplaats	0,6 per steiger tot 200 steigers, daarboven 0,4 per steiger	
<i>Overig</i>		
Wijkgebouwen	4 per 100 m² BVO	
Kantoren	2,5 per 100 m² BVO	
Winkels	3,5 per 100 m² BVO	
Praktijkruimte	6 per eenheid	
Brandstofverkooppunt	2,5 per 100 m² BVO	

Bijlage 2. Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (onder andere pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Niet toegestane bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten

(voor zover in de voorschriften niet anders is bepaald).

- akkerbouw en fruitteelt, tuinbouw en fokken en houden van dieren (SBI-codes 0111,0113,0112,0121 Vm 0125);
- bosbouw en dienstverlening ten behoeve van de bosbouw (SBI-codes 02); handelsbemiddeling (kantoren) (SBI-code 511);
- logies- maaltijden- en drankenverstrekking (SBI-code 55, met uitzondering van "catering-bedrijven", met SBI-code 5552);
- vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) (SBI-codes 61, 62);
- overige dienstverlening ten behoeve van vervoer (kantoren) (SBI-codes 6322, 6323);
- reisorganisaties (SBI-code 633);
- bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) (SBI-code 9111);
- kerkgebouwen en dergelijke (SBI-code 9131);
- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1); dansscholen (SBI-code 9234.1);
- bioscopen (SBI-code 9213);
- theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (SBI-code 9232);
- recreatiecentra, vaste kermis en dergelijke (SBI-code 9233);
- muziek- en balletscholen (SBI-code 9234);
- bibliotheken, musea, ateliers, en dergelijke (SBI-codes 9251, 9252);
- dierentuinen (SBI-code 9253.1); zwembaden (SBI-code 9261.1);
- sporthallen (SBI-code 9261.2);
- bowlingcentra (SBI-code 9261.2);
- overdekte kunstijsbanen (SBI-code 9261.2);
- stadions en openluchtijbanen (SBI-code 9261.2);
- maneges (SBI-code 9261.2);
- tennisbanen (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
- veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
- golfbanen (SBI-code 9261.2);
- kunstsibanen (SBI-code 9261.2);
- schietinrichtingen (SBI-code 9262); skelterbanen (SBI-code 9262);
- autocircuits, motorcrossterreinen en dergelijke (SBI-code 9262);
- sportscholen, gymnastiekzalen (SBI-code 9262);
- jachthavens met diverse voorzieningen (SBI-code 9262);
- casino's (SBI-code 9271);
- amusementshallen (SBI-code 9272.1);
- modelvliegtuigvelden (SBI-code 9272.2);
- wasserettes, wassalons (SBI-code 9301.3);
- kappersbedrijven en schoonheidsinstituten (SBI-code 9302);
- begrafenisondernemingen (SBI-code 9303);
- badhuizen en saunabaden (SBI-code 9304);
- diverse typen "persoonlijke dienstverlening" (SBI-code 9305).

