

Paragraaf I. Algemene bepalingen.....	3
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2. Wijze van meten	7
Paragraaf II. Bestemmingen	9
Artikel 3. Kanaal (KA)	9
Artikel 4. Ecologische zone (EC).....	11
Artikel 5. Recreatieve groenzone (RG)	13
Artikel 6. Woondoeleinden (W).....	15
Artikel 7. Wonen in het groen (WG)	18
Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden (B)	20
Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden (M).....	24
Artikel 10. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV).....	25
Artikel 11. Leidingen (dubbelbestemming)	26
Paragraaf III. Aanvullende bepalingen.....	28
Artikel 12. Algemene vrijstellingsbevoegdheid	28
Artikel 13. Procedureregels	28
Artikel 14. Dubbeltelbepaling	29
Artikel 15. Gebruiksbeepaling.....	29
Artikel 16. Overgangsbepalingen	30
Artikel 17. Titel	31

Bijlage: Bedrijvenlijst

PARAGRAAF I. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

- a. bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan “Kanaalzone”, bestaande uit de kaart en deze voorschriften;
- b. (plan)kaart:
de plankaart, tekeningnummer 028287-11.s01, deel uitmakend van het bestemmingsplan;
- c. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
beroeps- en bedrijfsactiviteiten, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
- d. aan- of uitbouw:
een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag, al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit de andere ruimte van het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte is;
- e. Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f. bebouwingspercentage:
het percentage van gronden nader bepaald in de voorschriften dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- g. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- h. bestaand:
bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- i. bijgebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;
- j. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- k. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- l. bouwzone:
een als zodanig op de kaart aangegeven gebied;
- m. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- n. dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, kinderopvang, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;
- o. dienstwoning:
zie bedrijfswoning;
- p. escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

- q. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- r. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- s. horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:
- categorie I: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een restaurant, hotel en pension;
 - categorie II: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de (vroeg) avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, automatiek;
 - categorie III: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bar-dancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops;
- t. maatschappelijke doeleinden:
voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsmede voorzieningen ten dienste van onderwijs en kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;
- u. ondergronds:
onder peil;
- v. ondersteunende horeca:
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

- w. prostitutiebedrijf:
een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;
- x. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- y. sekswinkels:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;
- z. Wet op de Ruimtelijke Ordening:
Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- aa. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- bb. Woningwet:
Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

- a. bebouwde oppervlakte:
de buitenwerks gemeten oppervlakte van een gebouw of gebouwencomplex gemeten op 1 meter boven peil;
- b. bebouwingshoogte/ hoogte:
de hoogte in meters van het hoogste punt van een bouwwerk, gemeten vanaf peil, met dien verstande, dat bij de meting van de bebouwingshoogte van een gebouw schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen buiten toepassing blijven;
- c. dakhelling:
de hoek van de driuiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;
- d. diepte van aan- of uitbouw:
de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten;
- e. goothoogte:
de hoogte in meters van de driuiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf peil;
- f. peil:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - voor een bouwwerk dat is gelegen in geaccidenteerd terrein of tussen twee wegen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten

beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwzones c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 m.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. KANAAL (KA)

3.1. Doeleindenomschrijving

De als “Kanaal” (KA) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- vaarwater ten behoeve van de beroepsvaart
- afvoer van water, ijs en sedimenten

en daaraan ondergeschikt:

- vaarwater ten behoeve van de recreatievaart
- passantenhaven

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals faunauittreepplaatsen, kaden, bruggen ed.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

3.2.1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “*passantenhaven*” zijn voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van een passantenhaven toegestaan. De in- en uitvaart van de passantenhaven dient te worden gesitueerd op of nabij de aanduiding “*entree*” op de kaart. Op of nabij de aanduiding “*bebouwing toegestaan*” is bebouwing in de vorm van een gebouw ten behoeve van havenfaciliteiten toegestaan.

3.2.2. Binnen de bestemming zijn de volgende bruggen toegestaan: Ter plaatse van de aanduiding:

- a. “*brug gemengd verkeer*” is een beweegbare lage brug ten behoeve van zowel snel als langzaamverkeer toegestaan;
- b. “*brug snelverkeer*” is een hoge vaste brug ten behoeve van snelverkeer toegestaan, met dien verstande dat indien en voorzover op de kaart de aanduiding “*langzaamverkeersroute*” is aangegeven, tenminste ter plaatse een langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd.

3.3. Bebouwing

3.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming zoals steigers, licht en radarbakens, bruggen e.d.

3.3.2. Opgericht mag worden maximaal één gebouw ten behoeve van havenfaciliteiten, als bedoeld in 3.2.1., waarbij aan de volgende maatvoering dient te worden voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag maximaal 60 m² bedragen;
- b. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3.3. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

ARTIKEL 4. ECOLOGISCHE ZONE (EC)

4.1. Doeleindenomschrijving

De als “Ecologische zone” (EC) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- natuurontwikkeling ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een natte ecologische verbinding;
- en daaraan ondergeschikt:
- recreatief medegebruik
- verkeers- en verblijfsdoeleinden
- laad en losvoorzieningen
- water;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals faunauittreepplaatsen, kaden, bruggen ed.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

4.2.1. Binnen deze bestemming is het beleid gericht op natuurontwikkeling met waar mogelijk behoud van bestaande waardevolle natuur- en landschapselementen.

4.2.2. Binnen deze bestemming is het plaatsen van maximaal 4 vlonders als voorziening ten behoeve van recreatief medegebruik toegestaan.

4.2.3. Binnen de bestemming zijn de volgende bruggen toegestaan:
Ter plaatse van de aanduiding:

- a. “*brug gemengd verkeer*” is een beweegbare lage brug ten behoeve van zowel snel als langzaamverkeer toegestaan;
- b. “*brug snelverkeer*” is een hoge vaste brug ten behoeve van snelverkeer toegestaan, met dien verstande dat indien en voorzover op de kaart de aanduiding “*langzaamverkeersroute*” is aangegeven, tenminste ter plaatse een langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd.

4.2.4. Op of nabij de aanduiding “*gemengd verkeer*” is de aanleg en instandhouding van een ontsluiting toegestaan.

4.2.5. Op de gronden aangeduid met “*laad- en losvoorzieningen toegestaan*” zijn laad- en losinstallaties cq. transportbanden toegestaan ten behoeve van het aangrenzende zand- en grintbedrijf.

4.3. Bebouwing

4.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2. De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voorzover gelegen binnen de aanduiding “laad- en losvoorzieningen toegestaan” niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding zoals bruggen, wegverlichting e.d. mag niet meer bedragen dan 10 m.
- a. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

ARTIKEL 5. RECREATIEVE GROENZONE (RG)

5.1. Doeleindenomschrijving

De als “Recreatieve groenzone” (RG) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsdoeleinden in de vorm van de aanleg en instandhouding van een park
- extensieve recreatie;
- behoud landschappelijke waarden;
- sport-, spel- en speelvoorzieningen;
- beeldende kunst;
- horecadoeleinden;
- water;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals ondergrondse bergbezinkbassins, overstorten en wadi's;
- laad en losvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals faunauittreeplaatsen, kaden, bruggen ed.

5.2. Nadere detaillering van de doeleinden

5.2.1. Horecadoeleinden zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van (het inrichten van) terrassen op het Standaardplein.

5.2.2. Binnen de bestemming zijn de volgende bruggen toegestaan: Ter plaatse van de aanduiding:

- a. “*brug gemengd verkeer*” is een beweegbare lage brug ten behoeve van zowel snel als langzaamverkeer toegestaan;
- b. “*brug snelverkeer*” is een hoge vaste brug ten behoeve van snelverkeer toegestaan, met dien verstande dat indien en voorzover op de kaart de aanduiding “*langzaamverkeersroute*” is aangegeven, tenminste ter plaatse een langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd.

5.2.3. Op of nabij de aanduiding “*gemengd verkeer*” is de aanleg en instandhouding van een ontsluiting toegestaan.

5.2.4. Op of nabij de aanduiding “*langzaamverkeersroute*” is de aanleg en instandhouding van een langzaamverkeersroute in de vorm van een fiets – en/of wandelpad toegestaan.

5.2.5. Op de gronden aangeduid met “*laad- en losvoorzieningen toegestaan*” zijn laad- en losinstallaties cq. transportbanden toegestaan ten behoeve van het aangrenzende zand- en grintbedrijf.

5.3. Bebouwing

5.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.3.2. De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voorzover gelegen binnen de aanduiding “*laad- en losvoorzieningen toegestaan*” niet meer bedragen dan 15 m.
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding zoals bruggen, wegverlichting e.d. mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

ARTIKEL 6. WOONDOELEINDEN (W)

6.1. Doeleindenomschrijving

De als “Woondoeleinden” (W) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

6.2. Nadere detaillering van de doeleinden

6.2.1. Binnen een “bouwzone hoofdgebouwen” zijn uitsluitend een of meerdere woningtypen toegestaan, die binnen de betreffende “bouwzone hoofdgebouwen” is aangeduid op de kaart. Het betreft de volgende woningtypen met bijbehorende aanduidingen:

Vrijstaand (V)

Afstand zijdelingse perceelsgrenzen: tot hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen: min 3 m.

Het plaatsen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan één zijde in of binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrens is toegestaan, mits de afstand van de hoofdgebouwen en bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op belendende percelen onderling nooit minder bedraagt dan 3 m.

Halfvrijstaand (H)

Aan één zijde hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens; aan de andere zijde een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van min. 3 m voor het hoofdgebouw (aan- en uitbouwen uitgezonderd).

Aaneengebouwd (A)

Alle hoofdgebouwen zijn aaneen gebouwd.

Meergezinswoningen (M)

Het hoofdgebouw bestaat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen en maisonnettes) en kan qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid worden beschouwd.

Woningtypen

6.3. Bebouwing

Algemeen

6.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

Situering gebouwen

6.3.2. Gebouwen dienen aan de volgende situeringseisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de “bouwzone hoofdgebouwen”;
- b. aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd binnen de “bouwzone hoofdgebouwen”, binnen de “bouwzone bijgebouwen” en/of binnen de “voortuin”;
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de “bouwzone hoofdgebouwen” en/of binnen de “bouwzone bijgebouwen”;

Hoofdgebouwen

6.3.3. Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- a. De voorgevel van het hoofdgebouw dient in of tot maximaal 3 m achter de naar de weg gekeerde zijde van de “bouwzone hoofdgebouwen” te worden geplaatst.
- b. De aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald door het ter plaatse aangeduide woningtype op de kaart alsmede het bepaalde in 6.2.1.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- d. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- e. Indien en voorzover op de kaart het aantal woningen binnen een “bouwzone hoofdgebouwen” is aangegeven, geldt het op de kaart aangegeven aantal als maximaal toegestaan binnen de “bouwzone hoofdgebouwen”.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

6.3.4. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- a. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel..
- b. Het toestaan van aan- en uitbouwen en van bijgebouwen op de gronden gelegen tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald door het ter plaatse aangeduide woningtype op de kaart alsmede het bepaalde in 6.2.1.
- c. De diepte van aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen de “bouwzone bijgebouwen”, mag niet meer mag bedragen dan 3 m.
- d. Voor de aan- of uitbouwen gelegen binnen de “voortuin” geldt dat:
 - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m,
 - de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw.

diepte: zie wijze van meten

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- e. De bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag in totaal maximaal 80 m² per bouwperceel bedragen, en het bebouwingspercentage van de gronden binnen de “zone bijgebouwen” maximaal 50%.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.3.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen de “voortuin” mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.4. Vrijstellingsbevoegdheden

Uitbreiding hoofdgebouw

6.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.3.2. onder a. teneinde een uitbreiding aan de achterzijde van een hoofdgebouw buiten de “zone hoofdgebouwen” toe te staan, mits:

- a. het een uitbreiding van een hoofdgebouw woningtype halfvrijstaand (H) betreft;
- b. de “zone hoofdgebouwen” met maximaal 3 m wordt overschreden;
- c. de uitbreiding geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende bouwpercelen met zich meebrengt. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

6.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming, voorzover gelegen binnen de op de kaart als “*grens wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 6.5.*” aangeduide gronden, wijzigen ten behoeve van het mogelijk maken van de nieuwbouw van woningen ter plaatse, door het aangeven van een bouwvlak hoofdgebouwen en een voortuin op de kaart.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er zijn ter plaatse uitsluitend eengezinswoningen toegestaan;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 2;
- c. er mogen of 2 halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning worden opgericht;
- d. voor de maatvoering gelden de voorwaarden zoals opgenomen in 6.3.;
- e. de woningen zich te oriënteren naar het noorden;
- f. de ontsluiting vindt plaats via een doorsteek vanaf de Kanaalstraat.

ARTIKEL 7. WONEN IN HET GROEN (WG)

7.1. Doeleindenomschrijving

De als “Wonen in het groen” (WG) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor

- woningen;
- verblijfsdoeleinden in de vorm van de aanleg en instandhouding van een park;
- extensieve recreatie;
- beeldende kunst;
- water;

met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

7.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Woningtypen

7.2.1. Binnen deze bestemming is uitsluitend het volgende woningtypen toegestaan:

Meergezinswoningen (M)

Het hoofdgebouw bestaat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen en maisonnettes) en kan qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid worden beschouwd.

Parkeervoorzieningen

7.2.2. Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend (grotendeels) ondergronds worden gesitueerd.

7.3. Bebouwing

Algemeen

7.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

Maatvoeringseisen

7.3.2. Gebouwen dienen aan de volgende maatvoeringseisen te voldoen:

- a. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- b. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- c. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.

7.3.3. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

7.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 7.3.2. onder c. teneinde het aantal woningen te kunnen vermeerderen tot een aantal van maximaal 50 woningen, mits:

- a. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
- b. de parkeervoorzieningen ondergronds worden gesitueerd zoals bedoeld in 7.2.2.;
- c. de bij de woningen behorende buitenruimte uitsluitend in de vorm van loggia's, terrassen en balkons wordt vormgegeven (geen privé-tuin);
- d. dat de ruimtelijke transparantie/openheid in het gebied niet wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de doorzichten naar het Kanaal vanaf de Parallelweg dienen te worden gewaarborgd.

ARTIKEL 8. BEDRIJFSDOELEINDEN (B)

8.1. Doeleindenomschrijving

De als “Bedrijfsdoeleinden” (B) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, zoals nader omschreven in 8.2, alsmede voor verkeer- en verblijfsdoeleinden, één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

8.2. Nadere detaillering van de doeleinden

8.2.1. Binnen deze bestemming zijn een aantal bedrijventerreinen opgenomen; de indeling van deze bedrijventerreinen is op de kaart aangeduid met B-I, B-II, B-III en B(he).

8.2.2. Voor de gronden opgenomen binnen B-I gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. Toegestaan zijn bedrijven vallende binnen categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst alsmede detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen en bouwmarkten.
- b. De bebouwing heeft een hoogwaardig representatief karakter, dat zich met name richt naar de rotonde en De Haven.
- c. De entree van de bedrijven vindt plaats op of nabij de aanduiding “*entree*”.
- d. Op of nabij het op de kaart aangeduid “*architectonisch accent*” is het beleid gericht op accentueren van het representatieve karakter onder meer door middel van een bijzondere vormgeving.

8.2.3. Voor de gronden opgenomen binnen B-II gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. Toegestaan zijn bedrijven vallende binnen categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst.
- b. De bebouwing heeft een hoogwaardig representatief karakter, dat zich met name richt naar het kanaal.

8.2.4. Voor de gronden opgenomen binnen B-III geldt dat bedrijven zijn toegestaan vallende binnen categorieën 1 t/m 3 van de bij de voorschriften behorende bedrijvenlijst, alsmede een zand en grintbedrijf. Ter plaatse van de aanduiding “*afschermend groen*” zijn de gronden bestemd voor het aanleggen en instandhouden van een afschermende groenstrook.

8.2.5. Voor het bestemmingsvlak, aangeduid met B(he) geldt dat ter plaatse uitsluitend voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van een hekwerkenfabriek zijn toegestaan.

8.2.6. Kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf.

8.2.7. Detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten en behoudens de bepalingen onder 8.2.2.;

8.2.8. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de kaart aangeduide “*bouwzone bedrijfswoning*”. Per zone is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

8.3. Bebouwing

Algemeen

8.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

Situering gebouwen

8.3.2. Gebouwen dienen aan de volgende situeringseisen te voldoen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven “*bouwzone bedrijfsgebouwen*”.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de “*bouwzone bedrijfswoning*”.

Bouwzone hoofdgebouwen

8.3.3. Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- b. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- c. De maximale bebouwde oppervlakte binnen de gronden aangeduid met B(he) bedraagt 40.000 m².
- d. Voor de gebouwen gelegen op de gronden aangeduid met B-III en B(he) geldt een minimale dakhelling van 12° en een maximale dakhelling van 45°.

8.3.4. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

8.3.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m. met dien verstande dat de hoogte van de

overige bouwwerken binnen de terreinen met de aanduiding B-III en B(he) maximaal 20 m mogen bedragen.

8.4. Vrijstellingsbevoegdheid

8.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.2.2. onder a, 8.2.3. onder a en 8.2.4. teneinde andere bedrijven te kunnen toestaan dan de daar toegestane bedrijven, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend kunnen worden toegestaan bedrijven die naar aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane bedrijven;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

8.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.2 onder b., teneinde het oprichten van een bedrijfswoning toe te staan op gronden waar geen 'bebouwingszone bedrijfswoning' is aangegeven, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de vrijstelling heeft uitsluitend betrekking op de gronden aangeduid met B-III;
- b. de bedrijfswoning dient ter plaatse noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van toezicht;
- c. er kan binnen deze gronden vrijstelling worden verleend voor maximaal één bedrijfswoning;
- d. de bedrijfswoning mag een maximale inhoud hebben van 750 m³;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- g. de afstand van de bedrijfswoning tot de perceelgrens van de gronden aangeduid met B(he) dient minimaal 115 m te bedragen.

8.4.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.4. teneinde op het bedrijventerrein aangeduid met B-I een hoger bebouwingspercentage toe te kunnen staan dan aangegeven op de kaart. De vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

8.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming, voorzover gelegen binnen de op de kaart als "*grens wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden*" aangeduide gronden, wijzigen ten behoeve van de bestemming woondoeleinden met dien verstande dat:

- a. ter plaatse eengezinswoningen en/of meergezinswoningen kunnen worden toegestaan;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 12;
- c. als ruimtelijk uitgangspunt geldt de vorming van een overwegend gesloten straatwand aan de zijde van Den Heuvel;
- d. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing in de vorm van een verzorgde terreinafwerking aan de zijde van het kanaal;
- e. de parkeervoorzieningen dienen op eigen erf te worden gesitueerd;
- f. het wijzigingsplan mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- g. het wijzigingsplan dient een doorsteek voor langzaamverkeer tussen de kanaalzone en Den Heuvel te waarborgen.

ARTIKEL 9. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)

9.1. Doeleindenomschrijving

De als “Maatschappelijke doeleinden” (M) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

9.2. Bebouwing

Algemeen

9.2.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

Gebouwen

9.2.2. Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven "bouwzone".
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- c. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

9.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

9.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming, voorzover gelegen binnen de op de kaart als “*grens wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden*” aangeduide gronden, wijzigen ten behoeve van de bestemming woondoeleinden met dien verstande dat:

- a. ter plaatse eengezinswoningen en/of meergezinswoningen kunnen worden toegestaan;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 25;
- c. als ruimtelijk uitgangspunt geldt de vorming van een overwegend gesloten straatwand aan de zijde van het kanaal;
- d. de woningen uit niet meer dan 3 bouwlagen mogen bestaan, eventueel met kap;
- e. de benodigde parkeervoorzieningen dienen op eigen erf te worden gesitueerd;
- f. het wijzigingsplan mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

ARTIKEL 10. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN (VV)

10.1. Doeleindenomschrijving

De als “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (VV) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- bruggen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- water;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals ondergrondse bergbezinkbassins, overstorten en wadi's; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

10.2. Nadere detaillering van de doeleinden

10.2.1. Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding “*brug snelverkeer*” een hoge vaste brug ten behoeve van snelverkeer toegestaan, met dien verstande dat indien en voorzover op de kaart de aanduiding “*langzaamverkeersroute*” is aangegeven, tenminste ter plaatse een langzaamverkeersverbinding wordt aangelegd.

10.3. Bebouwing

Algemeen

10.3.1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

10.3.2. De bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

ARTIKEL 11. LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)

11.1. Doeleindenomschrijving

De als “Leidingen” op de kaart aangegeven gronden zijn ter plaatse van de volgende aanduidingen mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een “defensieleiding”, waaronder tevens zijn begrepen de gronden 5 m aan weerszijden van de op de kaart aangegeven leidingen;

11.2. Bebouwing

Op als leidingen aangeduide gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 11.1.

11.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 11.2.. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Voorts zijn de voorschriften van de betreffende hoofdbestemming van toepassing.

11.4. Aanlegvergunning

11.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het diepwoelen en diepploegen van de bodem;
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- het aanbrengen van verhardingen en kavelpaden.

11.4.2. Het onder 11.4.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- c. welke betreffen het normale beheer en/of onderhoud van de leidingen.

11.4.3. De onder 11.4.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voor zover geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

11.4.4. Overtreding van het bepaalde in 11.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 12. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

12.1. Burgemeester en wethouders kunnen, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

12.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

ARTIKEL 13. PROCEDUREREGELS

13.1. Procedureregels bij vrijstelling

De vrijstellingen ingevolge dit plan worden slechts verleend indien de onderstaande procedure is gevolgd:

- a. Iedere belanghebbende wordt in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling kenbaar te maken.
Het voornemen om vrijstelling te verlenen ligt hiertoe gedurende vier weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
- b. De nederlegging wordt bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden.
- c. Gedurende de termijn van tervisielegging kunnen belanghebbenden hun zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Ten aanzien van de beslissing op de zienswijzen wordt een motivering opgenomen in het besluit omtrent verlening van de vrijstelling.
- d. Binnen vier weken na het nemen van de beslissing wordt deze medegedeeld aan degene die de zienswijzen kenbaar gemaakt heeft en aan de belanghebbende.

13.2. Procedureregels bij wijziging

De voorbereiding van besluiten tot wijziging van dit plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vindt plaats

overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

ARTIKEL 14. DUBBELTELBEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, blijft bij latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 15. GEBRUIKSBEPALING

15.1.1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

15.1.2. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. gebruik van ruimten binnen een woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. gebruik van gronden en opstallen voor de uitoefening van een escortbedrijf of seksinrichting.

15.1.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 15.1.2. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de parkeerbehoefte moet passen binnen de woonomgeving;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Gebruiksverbod aan huis
verbonden beroeps- of
bedrijfsactiviteit

Vrijstelling aan huis verbonden
beroeps- of bedrijfsactiviteit

Procedure vrijstelling aan huis
verbonden beroeps- en
bedrijfsactiviteiten

15.1.4. In afwijking van het bepaalde in 15.1.1. en 15.1.2. dient bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

15.1.5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 15.1.1 en 15.1.2. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strafbaarstelling

15.1.6. Overtreding van het bepaalde in 15.1.1. en 15.1.2. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 16. OVERGANGSBEPALINGEN

16.1. Bebouwing

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet, en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

16.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

16.2.1. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

16.2.2. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstellen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

16.2.3. Overtreding van het bepaalde in 16.2.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 17. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:
"Bestemmingsplan Kanaalzone".