

Bestemmingsplan

City-oost



ALDUS VASTGESTELD DOOR DE
RAAD DER GEMEENTE HEERLEN
BIJ BESLUIT VAN 2 JULI 1996,
MIJ BEKEND,
DE SECRETARIS,

Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

Goedgekeurd door Gedeputeerde
Staten van Limburg bij besluit
van 11.2.97 ROV/GZ,
nr. 97/3325

Mij bekend
De Griffier der Staten



Handtekening afgeschermd

conform de richtlijn van het
College Bescherming Persoonsgegevens (CBP)

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN "CITY-OOST"

INHOUD**BLADZIJDE****AFDELING I****INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN**

Artikel 1	Begripsomschrijvingen	1 + 2
Artikel 2	Wijze van meten	3
Artikel 3	Andere wettelijke regelingen	4

AFDELING II**VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN****HOOFDSTUK A****WOONDOELEINDEN**

Artikel 4	Vrijstaande woningen	W(v)	5
Artikel 5	Aaneengesloten woningen	W(a)	6
Artikel 6	Gestapelde woningen	W(s)	7

HOOFDSTUK B**MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN**

Artikel 7	Onderwijsvoorzieningen	Ms	8
Artikel 8	Welzijnsvoorzieningen	Mg	9
Artikel 9	Religieuze voorzieningen	Mr	10
Artikel 10	Nutsvoorzieningen	Mn(t)	11
Artikel 11	Watergang	Mw	12

HOOFDSTUK C**DOELEINDEN VOOR KANTOREN, HORECA, CENTRUMVOORZIENINGEN, WONEN, ONDERWIJSVOORZIENINGEN, MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN EN PARKEREN**

Artikel 12	Kantoren	K	13
Artikel 13	Kantoren en/of Dienstverlening	K/Dv	14
Artikel 14	Horeca	H(h)	15
Artikel 15	Centrumvoorzieningen en Wonen	C + W	16 + 17
Artikel 16	Centrumvoorzieningen en Onderwijsvoorzieningen	C + Ms	18
Artikel 17	Centrumvoorzieningen en/of Maatschappelijke voorzieningen	C/M	19
Artikel 18	Centrumvoorzieningen en/of Wonen en/of Maatschappelijke voorzieningen	C/W/M	20
Artikel 19	Centrumvoorzieningen en Parkeergarage	C + Vb(pg)	21

HOOFDSTUK D**DOELEINDEN VOOR VERKEER EN VERBLIJF**

Artikel 20	Verkeersdoeleinden	Vw	22
Artikel 21	Verblijfsdoeleinden	Vb	23
Artikel 22	Voetgangersgebied	Vb(v)	24
Artikel 23	Spoorweg	Vr(s)	25
Artikel 24	Verkeersdoeleinden en Spoorweg	Vw + Vr(s)	26

HOOFDSTUK E**DIVERSE DOELEINDEN**

Artikel 25	Tuin	T	27
Artikel 26	Erf	E	28
Artikel 27	Groen	G	39

HOOFDSTUK F GLOBAAL EINDPLAN EN UITWERKINGSGEBIED

Artikel 28	Gebied Klompstraat/Gasthuisstraat		30 + 31
Artikel 29	Woongebied artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening uitwerken gebied Gasthuisstraat/Putgraaf	UW	32 + 33

AFDELING III ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 30	Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen		34
Artikel 31	Nadere eisen		35
Artikel 32	Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening		36
Artikel 33	Algemene vrijstellingsbevoegdheid		37
Artikel 34	Dubbeltelbepaling		38
Artikel 35	Overgangsbepaling		39
Artikel 36	Strafrechtelijke bepaling		40
Artikel 37	Titel		41

AFDELING I

Artikel 1

INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Het plan

Het bestemmingsplan City-Oost van de gemeente Heerlen.

De plankaart

De kaart met bijbehorende verklaring en aanduidingen genummerd 28.855 waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven en bijbehorende geluidkaart nr. 29.303.

Bestemmingsvlak

Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming.

Bestemmingsgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Bouwvlak

Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten.

Bouwgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

Bebouwing

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

Hoogtescheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende hoogten zijn toegelaten.

Functiescheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarop verschillende functies zijn toegestaan.

Scheidingslijn bebouwingspercentage

Een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende bebouwingspercentages zijn toegelaten.

Bebouwingspercentage

Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Bijgebouw

Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Centrumvoorzieningen

Verzamelbegrip voor de bestemmingen detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig aan particulieren te koop aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Dienstverlening

Het beroepsmatig verlenen van diensten.

Kantoorgebouw

Gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd voor doeleinden van administratie.

Horecabedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

Peil

- a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Aan-huis-gebonden-beroep

Het uitoefenen van een beroep, dat in een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en gericht is op het verlenen van diensten.

Vrij beroep

Het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig, ontwerp-technisch, financieel of daarmee gelijk te stellen gebied.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2. De oppervlakte van een gebouw

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

3. De (bouw-)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.

Artikel 3

Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan.

AFDELING II

VOORSCHRIFTEN OMTRENT AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN

HOOFDSTUK A

WOONDOELEINDEN

Artikel 4

Vrijstaande woningen W(v)

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Vrijstaande woningen W(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwwijze : vrijstaand;
3. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plan-
kaart aangegeven.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 5

Aaneengesloten woningen W(a)

- | | |
|------------------------|---|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Aaneengesloten woningen W(a) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat op de begane grond van het gebied op de plankaart aangeduid met I tevens detailhandel en/of dienstverlening zijn toegestaan. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwwijze : aaneengesloten;
3. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 6

Gestapelde woningen W(s)

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Gestapelde woningen W(s) aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen, met dien verstande dat op de begane grond van het gebied op de plankaart aangeduid met I tevens detailhandel en/of dienstverlening zijn toegestaan. |
| Inrichting | 2. Op de gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwwijze : gestapeld;
3. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangeven.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |

HOOFDSTUK B

MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Artikel 7

Onderwijsvoorzieningen Ms

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Onderwijsvoorzieningen Ms aangegeven gronden zijn bestemd voor onderwijsdoeleinden.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **de gebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwingspercentage : 100%, tenzij op de plankaart anders aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.
5. Indien, blijkens de plankaart de aanduiding "monument" van toepassing is gelden **primair** de navolgende bouwvoorschriften.

Op bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting met betrekking tot de in lid 1 genoemde doeleinden en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing met dien verstande dat:

 1. geen wezenlijke verandering wordt gebracht in het stedenbouwkundig beeld zoals dit nader tot uitdrukking komt op foto 4 welke is opgenomen in de bijlage van deze voorschriften;
 2. de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bestaande bebouwing moeten worden gerespecteerd;
 3. het op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogte in acht moeten worden genomen.

Wijzigingsregeling (artikel 11 W.R.O.)

6. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "b" te wijzigen in de bestemmingen wonen, zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6, parkeerterrein en parkeergarage (bovengronds of ondergronds). Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien vooraf een schone grondverklaring kan worden overgelegd. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien de aangegeven bestemming, wegens beëindiging van het gebruik, niet meer wordt benodigd en er voldoende vraag is naar woningbouw.

Uitgegaan wordt van circa 50 tot 100 aaneengesloten en/of gestapelde woningen in circa 4 tot 7 woonlagen.

Artikel 8

Welzijnsvoorzieningen Mg

- Doeleindenomschrijving
1. De op de plankaart als Welzijnsvoorzieningen Mg aangegeven gronden zijn bestemd voor algemene welzijnsdoeleinden ten behoeve van cultuur, recreatie of maatschappelijk werk, met dien verstande dat in het gebied op de plankaart aangeduid met I tevens religieuze voorzieningen zijn toegestaan.
- Inrichting
2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften
3. Voor het bouwen van **de gebouwen** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwingspercentage : 100%, tenzij op de plankaart anders aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.
5. Indien, blijkens de plankaart de aanduiding "monument" van toepassing is gelden **primair** de navolgende bouwvoorschriften.
Op bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting met betrekking tot de in lid 1 genoemde doeleinden en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing met dien verstande dat:
1. geen wezenlijke verandering wordt gebracht in het stedenbouwkundig beeld zoals dit nader tot uitdrukking komt op de foto's 1 en 2 welke zijn opgenomen in de bijlage van deze voorschriften;
 2. de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bestaande bebouwing moeten worden gerespecteerd;
 3. het op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogte in acht moeten worden genomen.

Artikel 9

Religieuze voorzieningen Mr

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Religieuze voorzieningen Mr aangegeven gronden zijn bestemd voor religieuze doeleinden. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
3. bebouwingspercentage : 100%, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend.

5. Indien, blijkens de plankaart de aanduiding "monument" van toepassing is gelden primair de navolgende bouwvoorschriften.
Op bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting met betrekking tot de in lid 1 genoemde doeleinden en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing met dien verstande dat:
1. geen wezenlijke verandering wordt gebracht in het stedenbouwkundig beeld zoals dit nader tot uitdrukking komt op de foto's 3 en 5 welke zijn opgenomen in de bijlage van deze voorschriften;
2. de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bestaande bebouwing moeten worden gerespecteerd;
3. het op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogte in acht moeten worden genomen. |

Artikel 10

Nutsvoorzieningen Mn(t)

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Nutsvoorzieningen Mn(t) aangegeven gronden zijn bestemd voor doeleinden van openbaar nut. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
- gebouwen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven. |

Artikel 11

Watergang Mw

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Watergang Mw aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere ingevolge dit plan aan deze gronden gegeven primaire bestemmingen (artikelen 15, 20, 23, 24 en 27), bestemd voor doeleinden, welke betrekking hebben op natuurlijke afvloeiing van water. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , geldt dat deze qua aard en afmeting bij deze bestemming moeten passen met inachtneming van het Keur van Waterschap. |

HOOFDSTUK C

DOELEINDEN VOOR KANTOREN, HORECA, CENTRUMVOORZIENINGEN, WONEN, ONDERWIJSVOORZIENINGEN, MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN EN PARKEREN

Artikel 12

Kantoren K

- Doeleindenomschrijving 1. De op de plankaart als Kantoren K aangegeven gronden zijn bestemd voor kantoren.
- Inrichting 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.
- Bouwvoorschriften 3. Voor het bouwen van **de gebouwen** gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
 3. bebouwingspercentage : 100%, tenzij op de plankaart anders aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.
- Wijzigingsregeling (artikel 11 W.R.O.) 5. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "c" te wijzigen in de bestemmingen wonen, zoals bedoeld in artikel 6, parkeerterrein en parkeergarage (bovengronds of ondergronds). Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien vooraf een schone grondverklaring kan worden overgelegd. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien de aangegeven bestemming, wegens beëindiging van het gebruik, niet meer wordt benodigd en er voldoende vraag is naar woningbouw. Uitgegaan wordt van circa 100 tot 200 gestapelde woningen in circa 4 tot 10 woonlagen.
- Wijzigingsregeling (artikel 11 W.R.O.) 6. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "f" te wijzigen in de bestemmingen wonen, zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6, parkeerterrein en parkeergarage (bovengronds of ondergronds). Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien vooraf een schone grondverklaring kan worden overgelegd. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien de aangegeven bestemming, wegens beëindiging van het gebruik, niet meer wordt benodigd en er voldoende vraag is naar woningbouw. Uitgegaan wordt van circa 50 tot 100 aaneengesloten en/of gestapelde woningen in circa 4 tot 7 woonlagen.

Artikel 13

Kantoren/Dienstverlening K/Dv

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Kantoren en/of Dienstverlening K/Dv aangegeven gronden zijn bestemd voor kantoren en/of dienstverlening. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. gebouwen;
2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. verhardingen;
4. groenvoorzieningen;
5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;
3. bebouwingspercentage : 100%, tenzij op de plankaart anders aangegeven.

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bouw- en bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 14

Horeca H(h)

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Horeca H(h) aangegeven gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een hotelbedrijf, met dien verstande dat in het gebied op de plankaart aangeduid met I op de begane grond tevens detailhandel is toegestaan. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">1. gebouwen;2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;3. verhardingen;4. groenvoorzieningen;5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 15

Centrumvoorzieningen en Wonen C + W

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Centrumvoorzieningen en Wonen C + W aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft watergang, primair bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en wonen, met dien verstande dat:
 - het wonen uitgesloten is in de op de plankaart ruitvormig gearceerde stroken;
 - het wonen uitgesloten is op de begane grond;
 - op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uitsluitend wonen is toegestaan;
 - op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van de gebieden op de plankaart aangeduid met I, tevens kantoren met baliefunctie zijn toegestaan;
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met II, aan de zijde van de Pancratiusstraat (voorheen Emmastraat), op de eerste verdieping tevens detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca zijn toegestaan;
 - op de begane grond van het gebied op de plankaart aangeduid met III tevens een drukkerij is toegestaan;
 - op de begane grond van het gebied op de plankaart aangeduid met IV tevens wonen is toegestaan;
 - op de boven de begane grond gelegen verdiepingen van de gebieden op de plankaart aangeduid met V tevens horeca is toegestaan;
 - in het gebied op de plankaart aangeduid met VI, aan de zijde van de Bongerd, op de eerste verdieping tevens detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en op de tweede en derde verdieping tevens dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie zijn toegestaan en, aan de zijde van het Kerkplein, op de eerste en tweede verdieping tevens dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie zijn toegestaan;
 - op de begane grond en op de boven de begane grond gelegen verdieping van het gebied op de plankaart aangeduid met VII tevens een audio/videowarenhuis is toegestaan;
 - op de begane grond van de gebieden op de plankaart aangeduid met VIII tevens een discotheek;
 - op de begane grond van het gebied op de plankaart aangeduid met IX tevens een installatiebedrijf is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen.
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **de gebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.
5. Voor zover op de plankaart de aanduiding overbouwing is aangegeven mag op de begane grond tot een hoogte van 3,00 meter niet worden gebouwd.

Artikel 16

Centrumvoorzieningen en Onderwijsvoorzieningen C + Ms

- | | |
|------------------------|---|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Centrumvoorzieningen en Onderwijsvoorzieningen C + Ms aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en onderwijsdoeleinden, met dien verstande dat: <ul style="list-style-type: none">- onderwijsdoeleinden uitgesloten zijn op de begane grond;- op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uitsluitend onderwijsdoeleinden zijn toegestaan. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">1. gebouwen;2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;3. verhardingen;4. groenvoorzieningen;5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven;3. bebouwingspercentage : 100%, tenzij op de plankaart anders aangegeven. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 17

Centrumvoorzieningen en/of Maatschappelijke voorzieningen C/M

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Centrumvoorzieningen en/of Maatschappelijke voorzieningen C/M aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en/of maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat detailhandel uitgesloten is op de boven de begane grond gelegen verdiepingen. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">1. gebouwen;2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;3. verhardingen;4. groenvoorzieningen.5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 18	Centrumvoorzieningen en/of Wonen en/of Maatschappelijke voorzieningen C/W/M
Doeleindenomschrijving	1. De op de plankaart als Centrumvoorzieningen en/of Wonen en/of Maatschappelijke voorzieningen C/W/M aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en/of wonen en/of maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat het wonen uitsluitend is toegestaan op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.
Inrichting	2. Op deze gronden zijn toegelaten: 1. gebouwen; 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde; 3. verhardingen; 4. groenvoorzieningen; 5. bijbehorende voorzieningen.
Bouwvoorschriften	3. Voor het bouwen van de gebouwen gelden de volgende eisen: 1. situering : binnen het bestemmingsvlak; 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: 1. situering : binnen het bestemmingsvlak; 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter; 3. aard : bij de bestemming passend. 5. Indien, blijkens de plankaart de aanduiding "monument" van toepassing is gelden primair de navolgende bouwvoorschriften. Op bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd, indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting met betrekking tot de in lid 1 genoemde doeleinden en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing met dien verstande dat: 1. geen wezenlijke verandering wordt gebracht in het stedenbouwkundig beeld zoals dit nader tot uitdrukking komt op de foto 6 welke is opgenomen in de bijlage van deze voorschriften; 2. de gevels van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven bestaande bebouwing moeten worden gerespecteerd; 3. het op de plankaart aangegeven maximale bebouwingspercentage en de bouwhoogte in acht moeten worden genomen.

Artikel 19

Centrumvoorzieningen en Parkeergarage C + Vb(pg)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart als Centrumvoorzieningen en Parkeergarage C + Vb(pg) aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en parkeren, met dien verstande dat:
 - een parkeergarage uitgesloten is op de begane grond;
 - op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uitsluitend een parkeergarage is toegestaan.

Inrichting

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 1. gebouwen;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. verhardingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. bijbehorende voorzieningen.

Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van **de gebouwen** gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal de hoogte zoals op de plankaart aangegeven.
4. Voor het bouwen van **bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, gelden de volgende eisen:
 1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
 3. aard : bij de bestemming passend.

HOOFDSTUK D

DOELEINDEN VOOR VERKEER EN VERBLIJF

Artikel 20

Verkeersdoeleinden Vw

- | | |
|---|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Verkeersdoeleinden Vw aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel, en het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft watergang, primair bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstof-verkooppunten;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 10,00 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |
| Wijzigingsregeling
(artikel 11 W.R.O.) | 4. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "a" te wijzigen in de bestemming groen G, zoals bedoeld in artikel 27.
Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat een definitieve oplossing gevonden is omtrent de aansluiting van de oostelijke Gasthuisstraat op de Groene Boord. |

Artikel 21

Verblijfsdoeleinden Vb

- | | |
|---|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Verblijfsdoeleinden Vb aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel, bestemd voor wegen met een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |
| Wijzigingsregeling
(artikel 11 W.R.O.) | 4. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "a" te wijzigen in de bestemming groen G, zoals bedoeld in artikel 27.
Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat een definitieve oplossing gevonden is omtrent de aansluiting van de oostelijke Gasthuisstraat op de Groene Boord. |

Artikel 22

Voetgangersgebied Vb(v)

- | | |
|--|---|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Voetgangersgebied Vb(v) aangegeven gronden zijn bestemd voor verblijf van hoofdzakelijk voetgangers. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |
| Wijzigingsregeling
(artikel 11 WRO) | 4. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "e" te wijzigen in de bestemmingen maatschappelijke doeleinden, dienstverlening en horeca. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien vooraf een schone grond-verklaring kan worden overgelegd.
Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt bij uitbreiding van het Glaspaleis ten behoeve van een invulling van onder andere een muzisch centrum.
Uitgegaan wordt van een gebouw van circa 4 bovengrondse lagen met een rechtstreekse verbinding met het Glaspaleis. |

Artikel 23

Spoorweg Vr(s)

- | | |
|------------------------|---|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Spoorweg Vr(s) aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft watergang, primair bestemd voor spoorwegdoeleinden. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;2. spoorrails;3. verhardingen;4. groenvoorzieningen;5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 10 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 24

Verkeersdoeleinden en Spoorweg Vw + Vr(s)

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Verkeersdoeleinden en Spoorweg Vw + Vr(s) aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het op de plankaart aangegeven dwarsprofiel, en het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft watergang, primair bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaand verkeer en spoorwegdoeleinden. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van brandstofverkooppunten;
2. verhardingen;
3. groenvoorzieningen;
4. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |

HOOFDSTUK E

DIVERSE DOELEINDEN

Artikel 25

Tuin T

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Tuin T aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
2. voetpaden en toegangspaden;
3. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen:
1. situering : binnen het bestemmingsvlak;
2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;
3. aard : bij de bestemming passend. |

Artikel 26

Erf E

- | | |
|------------------------|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Erf E aangegeven gronden zijn bestemd voor erf, tuin en/of parkeren. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">1. bijgebouwen;2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;3. verhardingen;4. groenvoorzieningen;5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 3,50 meter, tenzij op de plankaart anders aangegeven;3. bebouwingspercentage : maximaal het percentage zoals op de plankaart aangegeven, anders 50% tot maximaal 60 m2 per bouwperceel, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de bijgebouwen binnen zowel het bouwvlak als het tot erf bestemde gedeelte van het bouwperceel nimmer meer mag bedragen dan 60 m2. 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak;2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |
| Vrijstellingsbepaling | 5. 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub 2 voor het bouwen van bijgebouwen tot een hoogte van maximaal 5,00 meter.
2. Een vrijstelling als bedoeld in lid 1, wordt slechts verleend mits: <ul style="list-style-type: none">- geen afbreuk wordt gedaan aan de privacy c.q. bezonning van belendende opstallen;- de bouwhoogte, voor zover deze de 3,00 meter zal overschrijden, noodzakelijk is ten behoeve van een uit oogpunt van ruimtelijke ordening verantwoorde oplossing ten opzichte van het hoofdbouw en/of het aansluitend hellend terrein. |
| Gebruiksbeplating | 6. Onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1 mogen de bijgebouwen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van en ondergeschikt aan de bijbehorende bestemming en/of het toegestane gebruik. |

Artikel 27

Groen G

- | | |
|---|--|
| Doeleindenomschrijving | 1. De op de plankaart als Groen G aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 voor zover het tevens betreft watergang, primair bestemd voor groenvoorzieningen. |
| Inrichting | 2. Op deze gronden zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;2. voetpaden en toegangspaden;3. spel- en speelvoorzieningen;4. plantsoenen, bomen en beplantingsstroken;5. bijbehorende voorzieningen. |
| Bouwvoorschriften | 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde , gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. situering : binnen het bestemmingsvlak2. bouwhoogte : maximaal 2,50 meter;3. aard : bij de bestemming passend. |
| Wijzigingsregeling
(artikel 11 W.R.O.) | 4. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "a" te wijzigen in de bestemming verkeersdoeleinden Vw of in de bestemming verblijfsdoeleinden Vb, zoals bedoeld in artikel 20 respectievelijk artikel 21.
Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat een definitieve oplossing gevonden is omtrent de aansluiting van de oostelijke Gasthuisstraat op de Groene Boord. |
| Wijzigingsregeling
(artikel 11 W.R.O.) | 5. Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, bevoegd deze bestemming voor wat betreft het plangebied aangeduid met de letter "d" te wijzigen in de bestemming welzijnsvoorzieningen Mg (scoutinggebouw).
Uitgegaan wordt van een gebouw ten behoeve van de Scouting.
Voor het bouwen van het gebouw gelden de volgende eisen: <ul style="list-style-type: none">1. bouwhoogte : circa 10 meter;2. bebouwingsoppervlakte : circa 150 m²;3. bebouwingspercentage : circa 10%. |

HOOFDSTUK F

Globaal Eindplan en Uitwerkingsgebied

Artikel 28

Gebied Klompstraat/Gasthuisstraat

- Doeleindenomschrijving 1. De op de plankaart als "Gebied Klompstraat/Gasthuisstraat" aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, met dien verstande dat aan de Pancratiusstraat (voorheen Emmastraat), op de begane grond, tevens detailhandel en/of dienstverlening en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca zijn toegestaan.
- Beschrijving in hoofdlijnen 2. Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de in lid 1 genoemde doeleinden zullen worden nagestreefd.
- 1. Ruimtelijke en functionele kwaliteit**
Ruimtelijk en functioneel dient dit gebied een geïntegreerd onderdeel van de binnenstad uit te maken en dient het de binnenstad te versterken.
Deze kwaliteit wordt met name bepaald door:
- de compacte en geconcentreerde stadsvorm;
 - de verscheidenheid van functies: wonen, werken, recreëren ten behoeve van burgers en verzorgings- en ontspanningscentrum voor de wijde omtrek.
- 2. Ruimtelijke structuur**
Ten aanzien van de ruimtelijke structuur dient ter verwezenlijking van de in 1 van dit lid genoemde uitgangspunten het volgende te worden nagestreefd:
- de woonbebouwing mag circa 170 aaneengesloten en/of gestapelde woningen bedragen in circa 3 respectievelijk 4 tot 10 woonlagen;
 - de hoogte van de te realiseren bebouwing mag maximaal 19 meter bedragen, met dien verstande dat 20% van de te realiseren bebouwing maximaal 30 meter mag bedragen;
 - er dienen openbare routes te worden gerealiseerd die een verbinding langs de muziekschool met het Wilhelminaplein en een verbinding met de Klompstraat aan de noordkant en met de Gasthuisstraat aan de zuidzijde vormen;
 - de bebouwing dient een overgangsschaal te krijgen tussen de oude binnenstad en de bebouwing aan de Groene Boord en de Putgraaf;
 - het straatkarakter aan de Gasthuisstraat en aan de Klompstraat dient te worden versterkt. Een in principe gesloten bebouwing langs de Klompstraat en een gesegmenteerde bebouwing langs de Gasthuisstraat dient te worden gerealiseerd;
 - maximaal 1 parkeerplaats per woning.
- Bebouwingsregeling 3. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd, welke in overeenstemming zijn met de in lid 2 omschreven hoofdlijnen van het plan.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering en afmeting en de mate van geslotenheid van bouwwerken, indien zulks noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken alsmede ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan;
 - b. de minimum- respectievelijk maximumafstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

Bepalingen in verband met
de Wet geluidhinder

- 5.1 Binnen de op de geluidkaart aangegeven geluidzone mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen - in de zin van de Wet geluidhinder - slechts worden opgericht indien de ter zake door Gedeputeerde Staten voor de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden niet worden overschreden.
- 5.2 In afwijking in zoverre van het bepaalde in 1 van dit lid mogen de daar bedoelde geluidgevoelige gebouwen ook worden opgericht indien de realisering van geluidbeperkende voorzieningen, zo deze noodzakelijk zijn om overschrijding van de daar bedoelde grenswaarden te voorkomen, in voldoende mate is verzekerd.
- 5.3 In het geval bedoeld in 2 van dit lid wordt ter zake het advies ingewonnen van de Regionale Inspecteur van de Volksgezondheid.
- 5.4 Binnen de in 1 van dit lid bedoelde zone mogen wegen, indien daarbij de realisering van geluidbeperkende voorzieningen noodzakelijk zou zijn om ten aanzien van geluidgevoelige gebouwen als in 1 van dit lid bedoelde overschrijding van de daar bedoelde grenswaarden te voorkomen, uitsluitend worden aangelegd indien zodanige realisering in voldoende mate is verzekerd.

Artikel 29

Zie ook art 32
→ afd. 3.4 Awb
vrijstellingsproc.

Woongebied artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening uitwerken gebied Gasthuisstraat/Putgraaf UW

1. De op de plankaart voor woongebied artikel 11 Wet Ruimtelijke Ordening uitwerken gebied Gasthuisstraat/Putgraaf UW aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en/of dienstverlening.
2. Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van het bepaalde in artikel 32 en met inachtneming van de volgende regelen:
 - a. de woonbebouwing mag circa 72 gestapelde woningen bedragen in 4 tot 7 woonlagen;
 - b. de hoogte van de te realiseren bebouwing mag maximaal 20 meter bedragen, met dien verstande dat 30% van de te realiseren bebouwing maximaal 25 meter mag bedragen;
 - c. de bestaande bebouwing aan de Morenhoek is bestemd voor woondoeleinden en/of dienstverlening en/of horeca;
 - d. de schaal dient aansluiting te vinden bij de omliggende wooncomplexen;
 - e. aan de Gasthuisstraat dient het straatkarakter te worden versterkt;
 - f. er dient een noord-zuidverbinding te komen waardoor een route ontstaat tussen Klompstraat-parkeergarage naar het te ontwikkelen parkje tegenover de city-flat. Tevens dient een verbinding tot stand te komen van voornoemd parkje naar de Morenhoek en verder;
 - g. voornoemd parkje zou omgevormd dienen te worden tot een echt openbaar parkje, gezien de diverse waardevolle bomen;
 - h. maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 - i. op het gehele bestemmingsoppervlak mogen hierbij qua aard en afmeting passende andere bouwwerken worden gerealiseerd;
 - j.
 1. de gronden, welke niet worden bebouwd, mogen uitsluitend gebruikt worden als tuin en/of parkeergelegenheid en/of groen en/of wegen;
 2. de gronden en opstallen mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de in het plan gegeven bestemming;
 3. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder k.2 als strikte toepassing van de voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering en afmeting en de mate van geslotenheid van bouwwerken, indien zulks noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken alsmede ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan;
 - b. de minimum- respectievelijk maximumafstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.



4. Tot het tijdstip dat het uitgewerkte plan rechtskracht heeft verkregen mag slechts worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor dit gebied vast te stellen uitgewerkte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

bouwvergunning ≠ uitwerking

AFDELING III

Artikel 30

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, niet zijnde bouwen

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).
2. Het is verboden ondergrondse bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met het bij de bestemming toegestane gebruik en/of parkeren.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 en 2, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een vrij beroep in de bijgebouwen behorende bij een woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht;
 - b. - de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 - er geen detailhandel plaatsvindt;
 - de beoefenaar van het vrije beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep, niet zijnde een vrij beroep, in een woning en de hierbij behorende bijgebouwen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de voor de uitoefening van het beroep in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte welke volgens de ter plaatse geldende voorschriften aan bijgebouwen mag worden opgericht en samen met de in de woning in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer dan 75 m², met dien verstande dat de voor genoemde activiteiten in gebruik te nemen ruimte niet meer dan 1/3 deel van de woning mag bedragen;
 - b. - de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter en het woonmilieu;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk worden;
 - er geen detailhandel plaatsvindt;
 - de beoefenaar van het aan-huis-gebonden-beroep moet de woning zelf blijven bewonen.
6. Ten aanzien van de vrijstellingen als bedoeld in de leden 4 en 5 zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 31

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, ter verkrijging van een goede stedenbouwkundige opzet van het plan, bevoegd:

1. als nadere eis te stellen dat de gebouwen met een gevel in de naar de wegzijde toegekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
2. nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de gebouwen.

Artikel 32

Rechtszekerheid belanghebbenden bij toepassing artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

1. Ten aanzien van het ontwerpplan ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn de bepalingen van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 33

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Behoudens voor zover een aparte vrijstellingsregeling is opgenomen zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%;
 2. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, transformatorhuisjes en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 20 m² hebben;
 3. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconcupities, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,5 meter en geen grotere oppervlakte dan 12 m² hebben;
 4. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 5. het in geringe mate, doch niet meer dan 2 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het dwarsprofiel van een straat of de vorm van een plein alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken- de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 6. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter en belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk bezwaren tegen het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in te dienen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van de in lid 1 bij 6 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
3. De in lid 1 en 2 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot overschrijding van bouwgrenzen, voor tot het hoofdgebouw behorende bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, ingangspartijen, trappehuizen, buitentrappen, liftschachten etc. met een diepte van niet meer dan 3 meter.

Artikel 34

Dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan - hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van - het plan.

Artikel 35

Overgangsbepaling

1. Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en dat afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar, nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
3. met vrijstelling van burgemeester en wethouders worden uitgebreid met een vergroting welke niet meer bedraagt dan 10% van het grondoppervlak van het in de aanhef bedoelde bestaande bouwwerk.

2. Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden om dit gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

Artikel 36

Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 30 lid 1 en 2 en 35 lid 2.2 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 37

Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan City-Oost gemeente Heerlen".

Bijlage behorende bij de voorschriften bestemmingsplan "City-Oost"

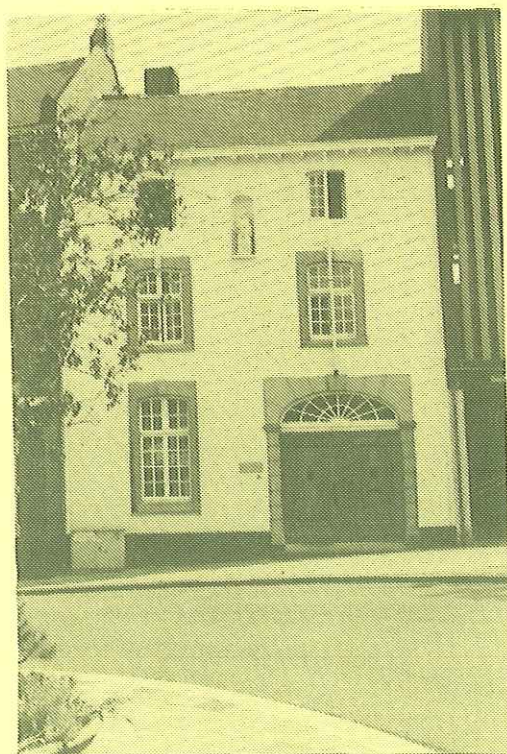
Hieronder volgt een opsomming van deze monumenten.

1. Tussen Emmastraat en Kerkplein



Schelmentoren: gelegen tussen de St. Pancratiuskerk en de Emmastraat. Opgetrokken uit breuksteen. Oorspronkelijk verdedigbare woontoren van de heren van Aare, 13e eeuw, sinds 1244 deel van de stadsomwalling. Trapopbouw grotendeels 19e eeuw.

2. Gasthuisstraat 2



Bakstenen woonhuis, 2e helft 19e eeuw, poort in blokwerk en segmentboogvensters in Naamse steen. Betrekkelijk gaaf interieur uit 19e begin 20e eeuw.

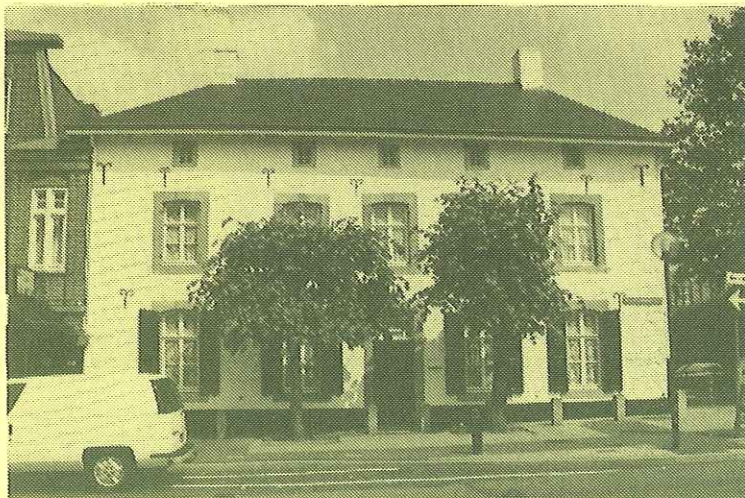
3. Kerkplein ongenummerd

St. Pancratiuskerk, met driebeukig Romaans schip, grotendeels 14e eeuwse toren en koor en dwarspand uit 1901 - 1903.



4. Wilhelminaplein 24

Bakstenen herenhuis, 1e helft 20e eeuw. Statige voorgevel met segmentboogvensters en middeningang in Naamse steen. Rechter achtervleugel ten dele van vakwerk. Linker achtervleugel van Kunradersteen.



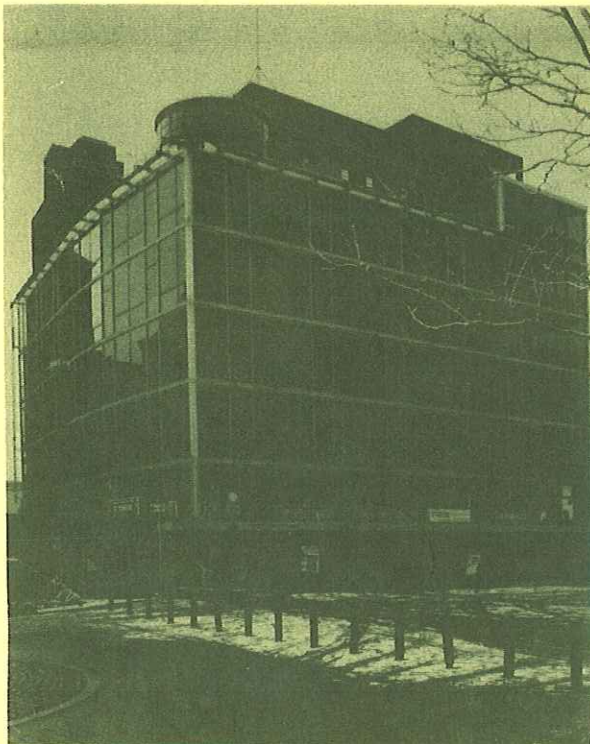
5. Pancratiusstraat (voorheen Emmastraat) 21-22



Walmuur, laatste in breuksteen opgetrokken restant van Heerlen, daterend uit 1244.

Uniek bouwwerk daar het hier het oudste nog overgebleven stuk walmuur in Nederland betreft.

6. Glaspaleis



Pancratiusplein/Bongerd.

Ontworpen door Peutz in 1933.

Een van de eerste winkelgebouwen met een vliesgevel in Nederland. karakteristiek is de paddestoel-vloerconstructie die als het ware de "markt" opstapelde en binnen één gebouw bracht.