

GEMEENTE MOERDIJK

Bestemmingplan Vesting Willemstad

Voorschriften

01 JUNI 2004

960653

INHOUD

BLZ

(mr. Th.B.C.M. Berenschot)

PARAGRAAF I. DEFINITIES

Artikel 1.	Begripsbepalingen	3
Artikel 2.	Wijze van meten c.q. berekenen	9

PARAGRAAF II. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3.	Beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	10
Artikel 4.	Voorschriften in verband met het beschermd stadsgezicht	14

PARAGRAAF III. BESTEMMINGEN

Artikel 5.	Wonen (W)	23
Artikel 6.	Centrumgebied (C)	25
Artikel 7.	Bedrijven (B)	29
Artikel 8.	Maatschappelijke voorzieningen (M)	31
Artikel 9.	Jachthaven (Jhv)	33
Artikel 10.	Verkeer en verblijf	34
Artikel 11.	Nutsvoorzieningen (N)	35
Artikel 12.	Groen (G)	36
Artikel 13.	Groen en water (GW)	37
Artikel 14.	Volkstuinen (V)	38
Artikel 15.	Waterhuishoudkundige doeleinden (Wh)	39
Artikel 16.	Vestingwerken (Vw)	40
Artikel 17.	Waterkering (dubbelbestemming)	41
Artikel 18.	Molenbiotoop (dubbelbestemming)	42

PARAGRAAF IV. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 19.	Afstemmingsregeling	44
Artikel 20.	Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	44
Artikel 21.	Algemene wijzigingsbepaling	44
Artikel 22.	Algemene gebruiksbeepaling	44
Artikel 23.	Anti-dubbeltelbepaling	45
Artikel 24.	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	45
Artikel 25.	Overgangsbepalingen	46
Artikel 26.	Strafrechtelijke bepaling	47
Artikel 27.	Slotbepaling	47

Bijlage: Staat van inrichtingen

Handwritten notes at the top of the page, possibly a title or header, which are mostly illegible due to fading.

PARAGRAAF I. DEFINITIES

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. aanbouw:
een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen en/of visueel opzicht (o.m. wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
2. aan huis verbonden beroep:
het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie en ondergeschikt aan de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
3. ambachtelijk bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen alsmede het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdend met het ambacht;
4. architectonische waarde:
de aan een gebouw of ander bouwwerk toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel/muur, de dakopbouw en het materiaal- en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk dat door de beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie en ondergeschikt aan de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

7. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte (vvo) (onder verkoopvloeroppervlakte wordt verstaan de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank);
8. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
9. bedrijvenlijst:
een in de bijlage van deze voorschriften opgenomen Staat van inrichtingen, waarin de categorie-indeling van inrichtingen is weergegeven;
10. bestaande situatie (bebouwing en gebruik):
 - a bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - b het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
11. bestemmingsvlak:
op de plankaart aangegeven aaneengesloten gronden met een zelfde bestemming;
12. bijgebouw:
een niet voor bewoning bestemd (vrijstaand) gebouw in één bouwlaag, dat in bouwkundig opzicht en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
13. bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
14. bouwperceel:
de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

15. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
16. bouwwijze:
de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel. Dit kan zijn:
- vrijstaand, op geen enkele wijze verbonden met de andere woning;
 - gekoppeld, maximaal 2 hoofdgebouwen aanéén;
 - geschakeld via bijgebouwen;
 - rijenbouw, minimaal 3 hoofdgebouwen aanéén;
 - meergezinshuis: een gebouw dat bestaat uit tenminste 2 bouwlagen waarin zich meerdere boven elkaar gelegen fysiek gescheiden woningen bevinden;
17. café:
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
18. cafetaria:
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
19. commerciële dienstverlening:
een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper e.d., met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt dient te zijn;
20. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse;
21. dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

22. gebouw:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. hoofdfunctie:
functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt;
24. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
25. horeca:
"horeca I":
een bedrijf, niet zijnde horeca II, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede zalen;
"horeca II":
 - elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
 - inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
 - café en cafetaria;een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca II worden begrepen;
26. kap:
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, grotendeels bestaande uit een dakconstructie van schuin, bol of hol naar elkaar toelopende dakvlakken, dan wel een dakconstructie van een naar één zijde schuin, bol of hol toelopend dakvlak;
27. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van de woning en de daarbij behorende bebouwing met behoud van de woonfunctie en ondergeschikt aan de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;
28. Monumentenwet:
wet van 23 december 1988 (Stb. 638), houdende regels voor het behoud van monumenten van bouwkunst en archeologie, zoals deze luidt op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

29. nevengeschikte functie:
functie waarvoor minimaal 30% maar niet meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bebouwing als zodanig wordt gebruikt;
30. ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt;
31. opslag:
het bedrijfsmatig opslaan van goederen, grondstoffen, andere stoffen en materialen;
32. het plan:
de plankaart en de voorschriften met bijbehorende bijlagen, welke deel uitmaken van het bestemmingsplan "Vesting Willemstad" van de gemeente Moerdijk;
33. peil:
voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
34. perceelsgrens:
een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt;
35. seksinrichting:
een 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 worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
36. supermarkt:
een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen;
37. verkoopvloeroppervlakte (vvo):
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

38. vloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;
39. volkstuint:
gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze, voedings-, sier- of andere gewassen worden geteeld;
40. Wet geluidhinder:
wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
41. Wet milieubeheer:
wet van 15 oktober 1992, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van milieuhinder, zoals deze luidt op het moment van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
42. Wet op de Ruimtelijke Ordening:
wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdenden vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
43. woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN C.Q. BEREKENEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

1. de lengte, diepte c.q. breedte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
2. de bouwhoogte van een bouwwerk:
verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan het peil, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel buiten beschouwing blijven;
3. de goothoogte van een bouwwerk:
verticaal vanaf de bovenkant goot, boeibord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het peil;
4. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
5. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van kelders, erkers en dakkapellen, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;
6. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
7. bebouwingspercentage:
het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;
8. bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

PARAGRAAF II. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 3. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN, GEMEENSCHAPPELIJK AAN ALLE BESTEMMINGEN

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden worden nagestreefd, die zijn toegekend aan alle bestemmingen binnen het plan.

3.1. Algemeen

Alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van bestaande bebouwing en gronden, alsmede ten aanzien van toekomstige bebouwing en gronden, dienen primair het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele karakteristiek alsmede van de verkeersstructuur en de groenstructuur van de Vesting Willemstad.

3.2. Bestaande kenmerken

3.2.1. Ruimtelijke karakteristiek

De onder 3.1. genoemde ruimtelijke karakteristiek wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- a. de vesting bestaat uit hoge wallen, bolwerken en een dubbele gracht. De vesting en open schootsveld zijn compleet;
- b. binnen de vesting heeft de stad een zeskantige vorm, een typische symmetrische renaissance-opbouw met de Voorstraat als centrale as. In het verlengde van de Voorstraat heeft de stad een boeiende relatie met het water. Waar de omwalling afwezig is, ligt de jachthaven en is de bebouwing van de stad (aan de Bovenkade) naar buiten gericht;
- c. de binnendijkse omwalling is omsloten door een vestinggracht met daaromheen een singel, die in het westen en oosten aansluit op de dijken langs het Hollandsch Diep. De singel is omgeven door een buitengracht. In de vestinggracht ter hoogte van de Landpoort en de hoofdwal, ter weerszijden van de voormalige Landpoort staan 2 kanonnen;
- d. de vestinggracht wordt van het buitenwater afgesloten door 2 beren, die aan de oost- en westzijde een verbinding vormen met de dijken langs het Hollandsch Diep;
- e. de in het hart van de stad op een eiland gelegen kerkring met koepelkerk;
- f. het aansluitend aan de jachthaven gelegen waardevolle verblijfsgebied, bestaande uit de Benedenkade, Bovenkade en Rozemarijnstraat;

- g. de aanwezigheid van een stellingkorenmolen met molenbiotoop (een zone met een straal van 400 meter rond de molen aan de Bovenkade);
- h. de aanwezigheids van een schootsveld (een zone met een straal van 400 tot 900 meter rond de vestingwerken) over en in de nabijheid van de stad. Het schootsveld heeft van oudsher betekenis voor de gronden gelegen buiten de vestingwerken. Deze gronden moesten in het verleden vrij blijven van bebouwing;
- i. de aanwezigheid van een groot aantal monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle panden. Vooral langs de Kerkring en de Voorstraat is een concentratie van monumenten aanwezig. De situering van de rijksmonumenten en historisch bouwkundig waardevol pand is op de plankaart aangegeven;
- j. het beschermd stadsgezicht: een omschrijving van de waarden is in paragraaf 2.2.3. van de toelichting gegeven.

3.2.2. Functionele karakteristiek

De onder 3.1. genoemde functionele karakteristiek wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- a. de concentratie van niet-woonfuncties aan de Voorstraat en Landpoortstraat. Hierbij neemt vooral de Voorstraat een centrumgebiedskarakter in, terwijl de Landpoortstraat een grote menging van functies kent;
- b. de concentratie van horecafuncties rond de haven en aan de Voorstraat. Voor de gebouwen rond de haven zijn winterterrassen toegestaan;
- c. de verspreid liggende bedrijven aan de Voorstraat en aan de Groenstraat;
- d. de maatschappelijke voorzieningen ten zuiden van de Landpoortstraat/Hofstraat. Opvallende voorzieningen zijn de kerk en het Mauritshuis. Op één van de bastions ligt een scoutinggebouw;
- e. de woonfunctie in de overige delen van het plangebied.

3.2.3. Verkeerskundige structuur

De onder 3.1. genoemde verkeerskundige structuur wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- a. het stratenpatroon is een voorbeeld van het 'voorstraat type', ook wel het 'Flakkeese type' genoemd. De hoofdelementen zijn dijk, voorstraat, achterstraten en kerkring;
- b. de Landpoortstraat/ Hofstraat en Voorstraat vormen de hoofdontsluitingen: de overige straten zijn erfontsluitingswegen met éénrichtingsverkeer;
- c. de profielen zijn veelal smal: een rijbaan met aan beide zijden smalle trottoirs. De openbare ruimten ten zuiden van de lijn Mauritsstraat/Willem de Zwijgerstraat/Kerkring/Jan van Glymesstraat zijn ingericht als erven;

- d. ten noorden van de Landpoortstraat/Hofstraat liggen in noordzuidrichting twee ruim opgezette straten, waarvan het middengedeelte is ingericht met bomen.

3.2.4. Groenstructuur

De onder 3.1. genoemde groenstructuur wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- a. de vestingwerken zijn groen ingericht. Op de wallen staan dubbele rijen bomen en rond de wallen ligt een singel;
- b. rond het Mauritshuis en de kerk liggen grachten met een groene aankleding.
- c. langs de Hofstraat ligt een waterloop die beide grachten met elkaar verbindt.
- d. aan zowel de Voorstraat als de Groenstraat staat een dubbele rij bomen.
- e. in het zuidwesten van de stad liggen achter de woningen aan de Prins Mauritsstraat en Kazernestraat volkstuinen.

3.3. Streefbeelden

3.3.1. Ruimtelijk streefbeeld

Ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek wordt gestreefd naar:

- a. het behoud en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden, zoals omschreven in de bij dit plan gevoegde cultuurhistorische atlas Vesting Willemstad. Dit betekent dat het karakter en de situering van de op de plankaart aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonument" en "historisch bouwkundig waardevol pand" alsook van de omgeving, voor zover die het ruimtelijk karakter ondersteunt, behouden dienen te blijven.
- b. Bij vervangende bebouwing ter plaatse van een "beeldverstorende rooilijn" wordt gestreefd naar bebouwing waardoor de beeldbepalende en/of beeldondersteunende rooilijn wordt hersteld. Een en ander is nader geregeld in artikel 4.

3.3.2. Functioneel streefbeeld

Ten aanzien van de ruimtelijke karakteristiek wordt gestreefd naar het behoud en waar nodig versterking van de functionele opbouw van de vesting, bestaande uit wonen, detailhandel (in dagelijks benodigde en toeristisch recreatieve goederen), horeca en overige dienstverlening.

3.3.3. Verkeerskundig streefbeeld

Ten aanzien van de verkeerskundige structuur wordt gestreefd naar het behoud en waar nodig versterking van de verkeerskundige structuur.

3.3.4. Groen streefbeeld

Ten aanzien van de groenstructuur wordt gestreefd naar het behoud en waar nodig versterking van de groenstructuur.

In ieder geval dienen de op de plankaart als "belangrijk overwegend groen terrein" en "waardevolle bomenrij" aangegeven groenelementen behouden te blijven.

ARTIKEL 4. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET HET BESCHERMD STADSGEZICHT.

4.1. Beschermd stadsgezicht

4.1.1. Het plangebied van het bestemmingsplan Vesting Willemstad is bij besluit van 21 januari 1970 aangewezen als beschermd stadsgezicht en dient uit dien hoofde tevens te worden beschouwd als een bestemmingsplan dat strekt ter bescherming van bovengemeld stadsgezicht in de zin van artikel 36, lid 1 van de Monumentenwet 1988.

4.1.2. Met betrekking tot Vesting Willemstad gelden in het bijzonder de in dit artikel omschreven bepalingen. Deze bepalingen hebben bij strijdigheid daarmee, voorrang boven de voorschriften omtrent bebouwing, opgenomen in paragraaf III van deze voorschriften.

4.2. Gebouwen

Binnen de op de plankaart aangegeven rooilijnen, te weten de:

- beeldbepalende rooilijn;
- beeldondersteunende rooilijn;
- beeldverstorende rooilijn;
- rooilijn individueel waardevol gebouw;

gelden voor de gebouwen op de aanliggende bouwpercelen de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

4.2.1. Hoofdgebouwen

- a. De bestaande bouwwijze mag niet worden veranderd.
- b. De voorgevel mag alleen worden gesitueerd in de bestaande rooilijn.
- c. De bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling mogen niet worden vergroot dan wel verkleind.
- d. De bestaande gevelindeling mag niet worden gewijzigd.

4.2.2. Aan- en bijgebouwen

- a. Indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied mogen nieuwe aan- en bijgebouwen niet worden opgericht.
- b. Bestaande aan- en bijgebouwen mogen in de bestaande goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, oppervlakte en dakhelling worden gehandhaafd; vervangende herbouw ter plaatse en in dezelfde maatvoering is toegestaan.

4.3. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, gehoord de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, vrijstelling te verlenen van:

4.3.1. het bepaalde in 4.2.1. onder a, teneinde de bestaande bouwwijze te veranderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevol pand", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- f. de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering mag niet worden overschreden;
- g. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- h. de vrijstelling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- j. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

4.3.2. het bepaalde in 4.2.1. onder b, teneinde bij herbouw af te wijken van de voorgeschreven situering in de rooilijn bij bouwpercelen met de aanduiding "beeldverstorende rooilijn", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorgevel wordt gesitueerd in het verlengde van de "beeldbepalende rooilijn" dan wel "beeldondersteunende rooilijn";
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- e. er geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- f. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.3.3. het bepaalde in 4.2.1. onder b, teneinde ter plaatse van de aanduiding "winterterrassen toegestaan" de rooilijn te overschrijden voor het oprichten van een winterterras, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevol pand", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- e. de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering mag niet worden overschreden;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- g. de hoogte mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- h. de diepte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3.4. het bepaalde in 4.2.1. onder c, teneinde de bestaande bouwwijze te veranderen en/of de goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling met maximaal 10 % te verkleinen of te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving niet onevenredig mogen worden aangetast; overschrijding van de hiervoor genoemde rooilijnen is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, indien dit uit verkeerskundig en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, en tevens aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de diepte bedraagt niet meer dan 1,25 m;
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de weg, bedraagt niet minder dan 1 m.
- b. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevol pand", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- g. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.3.5. het bepaalde in 4.2.1. onder d, teneinde de bestaande gevelindeling te veranderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevol pand", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- e. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.

4.3.6. het bepaalde in 4.2.2. onder a, teneinde de nieuwbouw van een aanbouw en/of bijgebouw toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevol pand", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- f. de aan- en bijgebouwen worden gebouwd op ten minste 3 m achter de op de plankaart aangegeven rooilijn of het verlengde daarvan;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 50% van het erf bedragen tot een maximum van 90 m²;
- h. als de bestaande oppervlakte van bijgebouwen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpplan meer bedraagt dan de in sub g genoemde maat, mag bij afbraak van een deel of het geheel van het meerdere, met het oog op het terugdringen van versterking, een

oppervlakte van 20% van de afgebroken oppervlakte worden opgeteld bij de bedoelde maat van 90 m² tot een maximum van 200 m².

6.0

- ~~f. de goothoogte van aanbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 3 m;~~

4.3.7. het bepaalde in 4.2.2. onder b, teneinde de goothoogte, bouwhoogte, voorgevelbreedte, bebouwde oppervlakte en dakhelling van bijgebouwen met maximaal 10 % te verkleinen of te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevol pand", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- e. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht.

4.3.8. het bepaalde in deze voorschriften, teneinde de nieuwbouw van gebouwen ten algemene nutte, zoals nutsgebouwen, abri's en telefooncellen, te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter;
- d. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- e. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.4. Wijzigingsbevoegdheden

4.4.1. Wijzigingsbevoegdheid historisch bouwkundig waardevolle panden en Rijksmonumenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de tot het bestemmingsplan behorende plankaart te wijzigen ten behoeve van:

- a. de uitbreiding van het aantal historisch bouwkundig waardevolle panden, indien daartoe aanleiding bestaat in verband met de verschijningsvorm van het betreffende gebouw en de wisselwerking daarmee met de omgeving;
- b. de toevoeging van de aanduiding "Rijksmonument" voor één of meer gebouwen, indien desbetreffende gebouwen als zodanig worden aangewezen op grond van de Monumentenwet en/of Gemeentelijke dan wel Provinciale Monumentenverordening;
- c. het laten vervallen van de aanduiding "Rijksmonument", indien de status van het monument krachtens de Monumentenwet of de daarop gebaseerde verordening is opgeheven, alsmede van de aanduiding "historisch bouwkundig waardevolle panden" indien de status van het historisch bouwkundig waardevol pand wordt opgeheven, nadat handhaving en herbouw van het betreffende pand niet mogelijk zijn gebleken.
- d. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijziging is afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing

~~4.4.2. Wijzigingsbevoegdheid bouwen extra woning~~

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze voorschriften en aanduidingen op de plankaart teneinde de bestemming "Wonen" (artikel 5) te wijzigen in die zin dat een bebouwingsmogelijkheid voor een woning ontstaat, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de breedte en de oppervlakte van het bouwperceel dienen tenminste te bedragen:
 - 6 m respectievelijk 150 m² bij geschakelde woningen;
 - 9 m respectievelijk 225 m² bij halfvrijstaande woningen;
 - 12 m respectievelijk 350 m² bij vrijstaande woningen;
- b. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevolle panden", mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;

6.0

- d. ~~geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";~~
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- f. geen aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- g. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- h. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- i. de benodigde parkeermogelijkheden moeten op het eigen terrein aanwezig zijn; hiervan mag slechts worden afgeweken nadat aangetoond is dat parkeren op eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk is
- j. splitsing is enkel toegestaan bij grondgebonden woningen;
- k. de wijziging past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- m. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- n. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen;
- o. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijziging is afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4.5. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en maatvoering van gebouwen indien zulks noodzakelijk is in verband met het behoud, herstel en ontwikkeling van de ruimtelijke en functionele karakteristiek.

4.6. Aanlegvergunning

4.6.1. Aanlegverboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden (geen bouwwerken zijnde) uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
- b. het rooien, vellen of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting ter plaatse van of in de onmiddellijke nabijheid van de aanduiding "belangrijk overwegend groen terrein", "waardevolle bomenrijen" en "waardevol verblijfsgebied", behalve in het kader van de verzorging van de bomen en andere opgaande beplanting en onverminderd het eventuele vereiste van een kapvergunning volgens de gemeentelijk Kapverordening.
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie nemen van boor- en pomputten;

6.0

- d. het ontginnen, verlagen of afgraven van de bodem dieper dan 0,50 meter en het ophogen en egaliseren van de bodem; dit geldt ook in het geval deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om ondergrondse gebouwen te kunnen realiseren, dan wel in het kader van bodemsanering;
- e. het uitvoeren van heiwerken en of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,50 meter;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverharding.

4.6.2. Weigeren sloopvergunning

Ten aanzien van het verbod om te slopen, zoals bedoeld in 4.6.1. onder a, gelden de volgende regels:

- a. de aanlegvergunning moet worden geweigerd indien de vergunning voor het slopen van het bouwwerk ingevolge de Monumentenwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze vergunning niet is verleend;
- b. de aanlegvergunning moet worden geweigerd, indien deze wordt aangevraagd voor een historisch bouwkundig waardevol pand en niet is verzekerd dat na de sloop het historisch bouwkundig waardevol pand wordt hersteld of wordt herbouwd;
- c. voor zover het geen Rijksmonument of historisch bouwkundig waardevol pand betreft, kunnen Burgemeester en Wethouders de aanlegvergunning weigeren, indien deze bebouwing in dit plan als zodanig is opgenomen en niet in voldoende mate kan worden verzekerd, dat de geheel of gedeeltelijk te slopen bebouwing wordt vervangen door bebouwing, welke voor wat betreft de vormgeving en de onderlinge wisselwerking daarvan met de omgeving op bevredigende wijze zal aansluiten op de omringende beschermenswaardige bebouwing.

4.6.3. Criteria aanlegvergunning

- a. De in 4.6.1. onder a bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn voor de gebouwen op de bouwpercelen met de aanduiding "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw", alsook voor de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" of "historisch bouwkundig waardevolle panden", slechts toelaatbaar indien:
 - deze activiteiten noodzakelijk zijn vanwege gevaar voor instorting en lastgeving van of vanwege Burgemeester en Wethouders is verstrekt, indien de veiligheid onverwijld ingrijpen vergt;
 - deze activiteiten noodzakelijk zijn ter uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend en geen weigeringsgrond om te slopen aanwezig zoals bedoeld in 4.6.2; mits herbouw is verzekerd en binnen een half jaar, nadat het bestaande bouwwerk zal zijn gesloopt, met de herbouw wordt begonnen;
 het verzekeren van herbouw kan afhankelijk worden gesteld van

- een bankgarantie ten bedrage van ten hoogste een/vijfde gedeelte van de door Burgemeester en Wethouders geschatte bouwkosten.
- b. De in 4.6.1. onder b bedoelde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
- deze noodzakelijk zijn in verband met ernstige hinder, gevaar of ziekte en mits herplant verzekerd is;
 - aangetoond wordt dat deze in het belang van een goede ruimtelijke inrichting gewenst zijn en mits verplanting of herplant is verzekerd;
 - deze noodzakelijk zijn in verband met het herstel van de te beschermen cultuurhistorische of landschappelijke waarden.
- c. De in 4.6.1. onder c tot en met f bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de aan de betrokken grond gegeven bestemming zich hiertegen niet verzet en indien de beoogde werken en/of werkzaamheden het beschermd stadsgezicht, de cultuurhistorische en archeologische waarden niet onevenredig aantasten.

4.6.4. Uitzonderingen

Geen aanlegvergunning is vereist voor:

60 ~~de in dit artikel bedoelde werken en/of werkzaamheden van zeer geringe omvang en voor onderhoudswerken, met inbegrip van de in 4.6.1 onder b bedoelde onderhoudswerken ten behoeve van de verzorging van bomen en andere opgaande beplanting;~~
werken en werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn.

PARAGRAAF III. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 5. WONEN (W)

5.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- wonen, inclusief aan huis verbonden beroepen;
- uitsluitend garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" op de plankaart;
- zakelijke dienstverlening (zd), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zakelijke dienstverlening ('zd') op de plankaart;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden.
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

5.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

5.2.1. Woningen en zakelijke dienstverlening

- Het aantal woningen per bouwperceel, zoals dat aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van dit plan in ontwerp, mag niet worden uitgebreid.
- Ter plaatse van de aanduiding "zakelijke dienstverlening" op de plankaart mag het brutovloeroppervlak van deze activiteit ten hoogste 110 m² bedragen.

5.2.2. Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is enkel toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de functie beslaat niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte;
- c. de activiteit is niet milieuvergunningplichtig en niet meldingsplichtig bij of krachtens de Wet milieubeheer;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel mag niet plaatsvinden.

5.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, niet meer dan 4 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de op de plankaart aangegeven rooilijnen niet meer dan 1 m bedragen en achter deze rooilijnen niet meer dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.

5.3. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten einde:

5.3.1. binnen gronden gelegen ten noorden van de op de plankaart aangegeven Landpoortstraat de vestiging van detailhandelsdoeleinden, kantoren en bedrijfsmatige activiteiten als nevensgeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen mogelijk te maken, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. nevens geschikt houdt in dat de omvang niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving, met inachtneming van de afstanden van de bedrijvenlijst.
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

ARTIKEL 6. CENTRUMGEBIED (C)

6.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Centrumgebied" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- horeca I en II;
- kantoren met baliefunctie
- kantoren zonder baliefunctie;
- commerciële dienstverlening;
- een klein offsetdrukkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "klein offsetdrukkerij" op de plankaart;
- wonen en aan huis verbonden beroepen;
- voet- en fietspaden;
- parkeren;
- terrassen;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

6.0., uitsluitend ←
voor zover betrekking
hebbend op het recht-
streeks toelaten van
terrassen op de achter-
percelen bij Horeca I -
en Horeca II gelegenheden

6.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2.1. Detailhandel

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- b. Bestaande detailhandel mag worden voortgezet en met maximaal 10% van het bestaande bruto verkoopvloeroppervlak (bvo) worden uitgebreid. Een en ander met dien verstande dat uitbreiding tot 350 m² in ieder geval is toegestaan.
- c. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" op de plankaart;
- d. Nieuwvestiging van detailhandel is toegestaan met een bvo van maximaal 350 m².

6.2.2. Horeca

- a. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "horeca I" is uitsluitend horeca I, zoals omschreven in de begripsbepalingen, toegestaan.

- c. Horeca II, zoals omschreven in de begripsbepalingen, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca II";
- d. Het totaal aantal horecabedrijven mag ten hoogste 18 bedragen, met dien verstande dat uitbreiding van het aantal horecabedrijven alleen bedrijven uit horeca I mag betreffen.
- e. Het bestaande bedrijfsvloeroppervlak van horeca I mag met maximaal 10 % per bestemmingsvlak(deel) worden uitgebreid.
- f. Nieuwvesting is uitsluitend toegestaan voor horeca I bedrijven en wel alleen via vrijstelling ingevolge artikel 6.3. van deze voorschriften.

6.2.3. Kantoren met baliefunctie

- a. Nieuwvesting van de baliefunctie uitsluitend toegestaan op de begane grond.

6.2.4. Kantoren zonder baliefunctie

- a. Nieuwvesting van kantoren zonder baliefunctie is uitsluitend toegestaan op de verdieping ~~en wel alleen via vrijstelling ingevolge artikel 6.3. van deze voorschriften.~~

6.2.5. Commerciële dienstverlening

- a. Nieuwvesting van commerciële dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- b. Detailhandel mag bij deze functie slechts van ondergeschikte betekenis zijn.

6.2.6. Wonen

- a. Wonen is toegestaan op de begane grond en in de daarboven gelegen bouwla(a)g(en) en kap.
- b. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet worden uitgebreid.
- c. Bij wonen zijn aan huis verbonden beroepen mogelijk als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie wonen, onder de volgende voorwaarden:
 1. de omvang beslaat niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
 2. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
 3. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
 4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.2.7. Winterterrassen

Winterterrassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "winterterrassen toegestaan"; voor zover nieuwe winterterrassen worden aangelegd, is dit uitsluitend toegestaan via vrijstelling (artikel 4.3.3) en wel binnen de aanduiding "winterterrassen toegestaan".

6.2.8. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen en vlaggenmasten, niet meer dan 4 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de op de plankaart aangegeven rooilijnen, die als voorgevelrooilijn worden aangemerkt, niet meer dan 1 m bedragen en achter deze rooilijnen niet meer dan 2 m;
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.

6.3. Vrijstellingen

60
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2. onder f en 6.2.4. onder a voor het nieuwvestigen van detailhandel, horeca ~~en kantines zonder baliefunctie~~, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. deze functies mogen uitsluitend op de begane grond worden gevestigd;
- b. de benodigde parkeermogelijkheden moeten op het eigen terrein aanwezig zijn; hiervan mag slechts worden afgeweken nadat aangetoond is dat parkeren op eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- d. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt.

6.3.1. Vrijstellingsbevoegdheid aantal woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.6. onder b, teneinde uitbreiding van het aantal woningen mogelijk te maken, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de functionele noodzaak tot realisering van een nieuwe woning moet zijn aangetoond;
- b. ~~de breedte en de oppervlakte van het bouwperceel dienen te worden vastgesteld en te bedragen:~~
 - 6 m respectievelijk 150 m² bij gesloten woningen;
 - 9 m respectievelijk 225 m² bij halfvrijstaande woningen;
 - 12 m respectievelijk 350 m² bij vrijstaande woningen;
- c. het karakter en de situering van de aangegeven "beeldbepalende rooilijn", "beeldondersteunende rooilijn", "rooilijn individueel waardevol gebouw" alsmede de op de plankaart aangegeven "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden" alsook van de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. voor zover het betreft een "Rijksmonument" of "historisch bouwkundig waardevolle panden", mag geen onevenredige aantasting

plaatsvinden van de ruimtelijke en bouwkundige uitstraling van het pand;

- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- f. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het stedenbouwkundig karakter en de bouwkundige samenhang;
- g. geen aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- h. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- i. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- j. de benodigde parkeermogelijkheden moeten op het eigen terrein aanwezig zijn; hiervan mag slechts worden afgeweken nadat aangetoond is dat parkeren op eigen terrein redelijkerwijs niet mogelijk is;
- k. splitsing is enkel toegestaan bij grondgebonden woningen;
- l. de wijziging past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- m. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- n. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- o. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

ARTIKEL 7. BEDRIJVEN (B)

7.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Bedrijven" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden in de milieucategorieën zoals aangegeven op de plankaart en vermeld in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van inrichtingen ;
- een automobielfabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "automobielfabriek" op de plankaart;
- een auto- en rijwielhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "auto- en rijwielhandel" op de plankaart;
- opslag van bouwmaterialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "opslag bouwmaterialen" op de plankaart;
- bedrijfswoningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" op de plankaart;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden.
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

7.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan van de bestemming.

7.2.1. Opslag en uitstalling

Bij uitstalling van goederen is overschrijding van de op de plankaart aangegeven rooilijnen niet toegestaan; buitenopslag is niet toegestaan.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten, antennes en lichtmasten, niet meer dan 4 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de bebouwingsgrenzen en voor de voorste begrenzing van het bebouwingsvlak, die als voorgevelrooilijn worden aangemerkt, niet meer dan 1 m bedragen en achter deze bebouwingsgrenzen niet meer dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;

- d. De bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag respectievelijk niet meer dan 10 m en 6 m bedragen.
- e. Uitsluitend ten behoeve van de bedrijfsactiviteit zijn bovendien toegestaan silo's, kranen, technische installaties e.d., waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

7.3. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt op de bedrijvenlijst met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorieën.

7.4. Wijzigingsbevoegdheid naar Centrumgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemmingsvlakken die grenzen aan de op de plankaart aangegeven Voorstraat (Voorstraat 24 en Voorstraat 30) te wijzigen in de bestemming Centrumgebied, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een supermarkt is niet toegestaan;
- b. horeca II is niet toegestaan;
- c. de niet-woonfunctie is tot maximaal 15 m achter de beeldbepalende rooilijn toegestaan;
- d. voor zover het betreft een "Rijksmonument", mag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouwkundige en ruimtelijke uitstraling van dat pand;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de ruimtelijke uitstraling van de in de nabijheid gelegen "Rijksmonumenten" en "historisch bouwkundig waardevolle panden";
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig karakter;
- g. er vindt geen aantasting plaats van het beschermd stadsgezicht;
- h. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen;
- l. de voorschriften van artikel 6 worden van toepassing verklaard.

ARTIKEL 8. MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN (M)

8.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Maatschappelijk voorzieningen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- educatieve voorzieningen;
 - sociaal-medische voorzieningen;
 - sociaal-culturele voorzieningen;
 - levensbeschouwelijke voorzieningen;
 - religieuze voorzieningen;
 - onderwijsvoorzieningen;
 - uitsluitend een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
 - wonen, uitsluitend ter plaatse van het bestemmingvlak met de adresaanduiding Landpoortstraat 32 op de plankaart;
 - voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening; instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
 - instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen;
- alsmede voor:
- horecavoorzieningen conform horeca I, zoals omschreven in de begripsbepalingen, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan bovengenoemde voorzieningen.

8.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

8.2.1. Ondergeschikte horecavoorzieningen

Het vvo van een ondergeschikte horecavoorziening mag niet meer bedragen dan 30 m².

8.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erfafscheidingen, niet meer dan 4 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de op de plankaart aangegeven rooilijnen die als voorgevelrooilijn worden aangemerkt, niet meer dan 1 m bedragen en achter deze rooilijnen niet meer dan 2 m.

8.2.3. Begraafplaats

Ter plaatse van de bestaande begraafplaats zijn toegelaten grafmonumenten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een begraafplaats; de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,5 bedragen.

ARTIKEL 9. JACHTHAVEN (JHV)

9.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Jachthaven" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- recreatie op en in het water in de vorm van een jachthaven met de bijbehorende (bouw)werken en voorzieningen;
- voor nutsvoorzieningen;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

9.2. Bebouwing

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

~~9.2.1. Gebouwen~~

60 In afwijking van artikel 4.2. van deze voorschriften mogen hierop niet op de plankaart ingetekende vlak "ponton" een clubgebouw en sanitaire ruimten worden opgericht met, gemeten vanaf de bovenzijde van het ponton, een goothoogte van niet meer dan 4 m en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m.

9.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van terreinafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten niet meer dan 4 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van steigers mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen.

~~9.2.3. Pontons~~

60 Ter plaatse van de aanduiding "ponton" mogen tevens pontons worden opgericht die maximaal 1 m boven de waterlijn mogen uitsteken.

ARTIKEL 10. VERKEER EN VERBLIJF

10.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Verkeer en verblijf" aangegeven gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van:

- straten en percelen;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- muziekkiosk,abri's, telefooncellen e.d.;
- terrassen;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen
- instandhouding en bescherming van het als "waardevol verblijfsgebied" op de plankaart aangegeven gebied.

10.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

10.2.1. Winterterrassen

Winterterrassen zijn uitsluiten toegestaan ter plaatse van de aanduiding "winterterrassen toegestaan"; voor zover nieuwe winterterrassen worden aangelegd, is dit uitsluitend toegestaan via vrijstelling (artikel 4.3.3) en wel binnen de aanduiding "winterterrassen toegestaan".

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de verkeerstechnische uitrusting van wegen mag niet meer dan 9 m bedragen.
- b. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van vlaggenmasten en reclamezuilen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamezuilen mag respectievelijk niet meer dan 6 m en 4 m bedragen.

ARTIKEL 11. NUTSVOORZIENINGEN (N)

11.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Nutsvoorzieningen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- nutsdoeleinden ten dienste van energie- en telecommunicatievoorzieningen;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

11.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

11.2.1. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

ARTIKEL 12. GROEN (G)

12.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Groen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- openbare groenvoorzieningen of plantsoen;
- speelvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- nutsvoorzieningen;
- een afvaldepot ten behoeve van de aangelegen jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de als "afvaldepot" op de plankaart aangegeven gronden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

12.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

~~12.2.1. Gebouwen~~

60

~~In afwijking van artikel 4.2. van deze voorschriften mag binnen het op de plankaart ingetekende vlak "afvaldepot" een gebouw ten behoeve van dat depot worden opgericht met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een bebouwde oppervlakte van niet meer dan 5 m².~~

12.2.2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 9 m bedragen.

ARTIKEL 13. GROEN EN WATER (GW)

13.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Groen en water" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- openbare groenvoorzieningen of plantsoen;
- speelvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- waterloop;
- nutsvoorzieningen;
- waterberging, -aan en -afvoer;
- waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen;
- bruggen ten behoeve van het snel- en/of langzaam verkeer;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden.
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen en bouwwerken.

een en ander met dien verstande dat bij tegenstrijdige belangen de belangen van de doeleinden waterberging, aan- en afvoer, waterhuishoudkundige doeleinden prevaleren.

13.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

13.2.1. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 9 m bedragen.

ARTIKEL 14. VOLKSTUINEN (V)

14.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Volkstuinen" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- het op recreatieve wijze telen van voedings-, sier of andere gewassen;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

14.2. Bebouwing

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

14.2.1. Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen een bebouwingshoogte hebben van maximaal 2 m, met dien verstande dat perceelsafscheidings maximaal 1 m hoog mogen zijn.

ARTIKEL 15. WATERHUISHOUDKUNDIGE DOELEINDEN (WH)

15.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Waterhuishoudkundige doeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- waterberging, -aan en afvoer;
- waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen;
- recreatieve voorzieningen;
- bruggen ten behoeve van het verkeer;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

15.2. Bebouwing en voorzieningen

Uitsluitend zijn, rekening houdend met de bepalingen in artikel 3 en met inachtneming van de bepalingen in artikel 4, toegestaan voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

Op de tot "Waterhuishoudkundige doeleinden" bestemde grond mag niet worden gebouwd, behoudens ten behoeve van constructies voor bruggen, kademuren en duikers.

ARTIKEL 16. VESTINGWERKEN (VW)

16.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "Vestingwerken" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- landschappelijke en cultuurhistorische doeleinden;
- recreatieve voorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- nutsvoorzieningen;
- instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- instandhouding en bescherming van de als "Rijksmonument" op de plankaart aangeduide gebouwen.

16.2. Bebouwing en voorzieningen

Op de tot "Vestingwerken" bestemde grond zijn geen gebouwen of andere bouwwerken toegestaan dan die welke van de voormalige vesting- en verdedigingswerken deel uitmaken. Toelaatbaar zijn bovendien de bestaande muziekkoepeel in de bestaande omvang, en andere bouwwerken ter versterking van het gebruik als toeristisch-recreatieve voorziening en andere bouwwerken in de vorm van nutsvoorzieningen; deze andere bouwwerken mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 m. Voorts dient rekening gehouden te worden met de bepalingen in artikel 3 en dienen de bepalingen in artikel 4 in acht te worden genomen.

ARTIKEL 17. WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)

17.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Waterkering (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering.

17.2. Bebouwing

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in de in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de waterkering.

17.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

ARTIKEL 18. MOLENBIOTOOP (DUBBELBESTEMMING)

18.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Molenbiotoop (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

18.2. Bebouwing

Op de primair tot "Molenbiotoop" bestemde gronden mogen nieuw op te richten bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 12 m.

18.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 18.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij een door het College van Burgemeester en Wethouders van Moerdijk aan te wijzen onafhankelijke terzake deskundige.

18.4. Aanlegvergunning

18.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden (geen bouwwerken zijnde) uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

18.4.2. Het onder 18.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken of 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 het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

18.4.3. De in 18.4.1. genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

PARAGRAAF IV. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 19. AFSTEMMINGSREGELING

Voor de afwatering van hemelwater richt de gemeente zich op de bepalingen in het gemeentelijk rioleringsplan.

~~ARTIKEL 20. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING~~

6.0
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, ten behoeve van het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt en mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 21. ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALING

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen teneinde de begrenzingen van de in het plan opgenomen bestemmingen met maximaal 10 m te verleggen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanpassing is nodig voor de realisering van de betreffende bestemming in verband met de terreinindeling;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het gebruik van de belendende percelen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 22. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

22.1. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de gegeven bestemming.

22.2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval eveneens verstaan het gebruik:

- a als standplaats van onderkomens en kampeermiddelen;
- b als opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten;

- c als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;
- d als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen;
- e van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f als seksinrichting;
- g van de gronden met de bestemming "Vestingwerken" anders dan met het oog op het behoud en het onderhoud van de aanwezige wallen met bijbehorende taluds, paden, vestinggrachten en vestingwerken en andere voormalige verdedigingswerken en met het oog op de aantrekkelijkheid van deze wallen met toebehoren als wandelgebied en toeristisch evenement.
- h van de gebouwen binnen de bestemming "Vestingwerken" anders dan voor sociaal-culturele en toeristisch recreatieve doeleinden.

22.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 22.1, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 23. ANTI-DUBBELTELBEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 24. UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

Wat betreft de Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening) blijven de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard in dit plangebied buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- d. brandblusvoorzieningen;
- e. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- f. bouwen op de weg;
- g. erf- en terreinafscheidingen;
- h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

ARTIKEL 25. OVERGANGSBEPALINGEN

25.1. Bebouwing

- a. Voor zover de afwijking van het plan in kwalitatieve en kwantitatieve zin niet wordt vergroot, mag bebouwing die afwijkt van het plan en die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen twee jaar na calamiteit is aangevraagd.
- b. Bebouwing, opgericht dan wel op te richten na de ter inzage legging van het ontwerpplan, krachtens een bouwvergunning, verleend of aangevraagd vóór dat tijdstip, wordt voor de toepassing van dit artikel geacht op dat tijdstip te bestaan;
- c. Het bepaalde in sub a en sub b is niet van toepassing op bebouwing, die reeds in stijd was met het voorheen op dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen van overheidswege wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a dat de bestaande afwijkingen naar kwantitatieve zin niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de onder a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

25.2. Gebruik van grond en bebouwing

- a. Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van de bebouwing, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd.
- b. Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot;
- c. Het bepaalde in sub a en sub b is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in stijd was met het voorheen op dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen van overheidswege wordt of alsnog kan worden opgetreden.

ARTIKEL 26. STRAFRECHTELIJKE BEPALING

Overtreding van het bepaalde in:

- Artikel 4.6.1.;
- Artikel 18.4.1;
- Artikel 22.1;
- Artikel 25.2 onder b;

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 27. SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Voorschriften bestemmingsplan Vestiging Willemstad van de gemeente Moerdijk”.

Ontwerp ter inzage d.d.:

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Moerdijk, gehouden op 20 NOV. 2003

De Griffier
J.A.M. Hereijgers

De voorzitter
H.W. den Duijn

..... datum goedkeuring bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten:

..... datum goedkeuring bestemmingsplan door Raad van State

..... datum publicatie goedkeuring

..... datum inwerkingtreding bestemmingsplan

GEMEENTE MOERDIJK

Bestemmingplan Vesting Willemstad

Bijlage: Staat van inrichtingen

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND CAT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
0111, 0113	-	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	30	2
0112	0	Tuinbouw:		
0112	1	- bedrijfsgebouwen	30	2
0112	2	- kassen zonder verwarming	30	2
0112	3	- kassen met gasverwarming	30	2
0112	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	2
0112	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	2
0125	0	Fokken en houden van overige dieren:		
0125	5	- bijen	30	2
0125	6	- overige dieren	30	2
0141.1	-	hoveniersbedrijven	10	1
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	2
1593 t/m 1595	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	-	Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2222.6	-	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224	-	Grafische reproductie en zetten	30	2
2225	-	Overige grafische activiteiten	30	2
223	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	9	- galvaniseren (vermikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
362	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	-	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	B1	- < 10 MVA	30	2
40	C0	Gasdistributiebedrijven:		
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	30	2
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
5020.4	B	Autobeklederijen	10	1
5020.5	-	Autowasserijen	30	2
503, 504	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
505	0	Benzineservicestations:		
505	2	- zonder LPG	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5121	-	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	2
5122	-	Grth in bloemen en planten	30	2
5125, 5131	-	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2
5132, 5133	-	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeiën	30	2
5134	-	Grth in dranken	30	2
5135	-	Grth in tabaksprodukten	30	2
5136	-	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137	-	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139	-	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514	-	Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5156	-	Grth in overige intermediaire goederen	30	2
5162	-	Grth in machines en apparaten	30	2
517	-	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	30	2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	-	Cateringbedrijven	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022	-	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	AFSTAND CAT	
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633		Reisorganisaties	10	1
634		Expeditie, cargadoors (kantoren)	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	30	2
80	-	ONDERWIJS		
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30	2
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30	2
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	1
853		Verpleeghuizen	30	2
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	30	2
91	-	DIVERSE ORGANISATIES		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	30	2
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9213		Bioscopen	30	2
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1		Dansscholen	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
9261.2	B	Bowlingcentra	30	2
9261.2	I	Kunstschaatsbanen	30	2
9262	0	Schietinrichtingen:		
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	10	1
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	30	2
9262	F	Sportscholen, gymnastiekscholen	30	2
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9301.3		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303	0	Begraafondernemingen:		
9303	1	- uitvaartcentra	10	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1

