

Voorschriften

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Noord" in de gemeente Goes

Inhoudsopgave

I. INLEIDENDE BEPALINGEN	2
Artikel 1. Begripsbepalingen	2
Artikel 2. Wijze van meten.....	7
II. BESTEMMINGSBEPALINGEN	8
Artikel 3. Bedrijf (B)	8
Artikel 4. Centrum (C)	10
Artikel 5. Detailhandel (DH).....	13
Artikel 6. Gemengd (GD).....	15
Artikel 7. Groen (G)	18
Artikel 8. Horeca (H).....	19
Artikel 9. Kantoor (K).....	21
Artikel 10. Maatschappelijk (M).....	23
Artikel 11. Stadswallengebied (O-S)	25
Artikel 12. Verkeer (V).....	27
Artikel 13. Water (WA)	28
Artikel 14. Wonen (W).....	29
Artikel 15. Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming).....	32
Artikel 16. Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming).....	34
Artikel 17. Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)	36
Artikel 18. Zone Molenbiotoop (dubbelbestemming)	37
III. ALGEMENE BEPALINGEN.....	39
Artikel 19. Antidubbeltelbepaling.....	39
Artikel 20. Bestaande afstanden en andere maten.....	39
Artikel 21. Algemene gebruiksbe­palingen.....	39
Artikel 22. Algemene vrij­stellingsbe­palingen.....	40
Artikel 23. Algemene wijzigingsbe­palingen.....	40
Artikel 24. Algemene procedurebe­palingen.....	41
IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	42
Artikel 25. Strafbepaling	42
Artikel 26. Overgangsbepalingen.....	42
Artikel 27. Slotbepaling	42

I. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

- 1. het plan:**
het Bestemmingsplan "Binnenstad Noord" van de gemeente Goes;
- 2. de plankaart:**
de plankaart van het Bestemmingsplan "Binnenstad Noord" van de gemeente Goes;
- 3. aan- of uitbouw**
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
- 4. achtergevel van een woning:**
Het naar het bijbehorende erf gekeerde meest achterwaarts gelegen deel van een woning een aan- of uitbouw inbegrepen;
- 5. ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 6. archeologische waarde:**
de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
- 7. archeologisch deskundige:**
de provinciaal archeoloog van de provincie Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek alsmede een als zodanig erkend bureau of bedrijf,
- 8. architectonische waarde:**
de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
- 9. Awb:**
de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- 10. balkon:**
open uitbouw aan een bovenverdieping van een woning, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit het verblijfsgebied;
- 11. bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 12. bebouwingspercentage:**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 13. bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- 14. bedrijfs-/beroepsmatig gebruik van een woning:**
het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate

haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is;

15. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die dient voor de huisvesting van het gezin van één persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

16. bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

17. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

18. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

19. bordes:

een verhoogd deel voor de ingang van een gebouw, bereikbaar via een aantal treden, meestal van natuursteen;

20. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

21. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

22. bouwperceel:

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

23. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

24. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

25. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect stuen vindt in of op de grond;

26. bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

27. concreet bouwvlak:

een op de plankaart opgenomen aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan zelfstandige en bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

28. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

29. dakvoet:

de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen. Bij toepassing van een lessenaarsdak bepaalt het laagste snijpunt de dakvoethoogte;

30. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

31. eengezinshuis:

een gebouw dat bestaat uit één woning;

32. erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming in gevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

33. erker:

een uitgebouwd venster;

34. escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

35. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

36. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

37. horecabedrijf:

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

38. kantoor(ruimte):

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;

39. landschappelijke waarde:

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

40. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

41. milieudeskundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

42. NAP:

Normaal Amsterdams Peil

43. NGE:

Nederlandse grootte-eenheid,

44. nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut):

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;

45. passend in het straat- en bebouwingsbeeld:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang in de omgeving.

46. perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

47. peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;

48. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

49. raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

50. seksautomatenhal:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

51. seksbioscoop/-theater:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;

52. seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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 prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

53. stedenbouwkundige:

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

54. straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

55. twee aaneen:

blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

56. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;

57. voorgevelrooilijn:

denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

58. voorgevel van een hoofdgebouw:

het naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw; indien meerdere delen van het hoofdgebouw naar de weg gekeerd zijn, is de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn bepalend;

59. vrijstaande woning:

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

60. Wed:

de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

61. weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
Artikel 1, eerste lid, onder b Wegenverkeerswet luidt: wegen: alle voor het openbare verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

62. Wegenverkeerswet:

de Wegenverkeerswet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

63. Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

64. Wet milieubeheer:

de Wet milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

65. woning:

een gebouw, dat dient voor bewoning;

66. Woningwet:

de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;

67. WRO:

de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden**

Afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. **dakvoetheogte**

De dakvoetheogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;

3. **hoogte van een bouwwerk**

De hoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4. **oppervlakte van een bouwwerk**

de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

5. **breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk**

de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

6. **bebouwde oppervlak**

het bebouwde oppervlak van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

7. **bebouwingspercentage**

het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het totale bouwperceel waar het percentage is ingeschreven;

8. **inhoud van een bouwwerk**

de inhoud van een bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

9. **vloeroppervlak (netto)**

het (netto) vloeroppervlak van een bouwwerk wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming, zonder aftrek van niet dragende scheidingsmuren.

10. **hoogte van een windmolen**

de hoogte van een windmolen wordt gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

II. Bestemmingsbepalingen

Artikel 3. Bedrijf (B)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding "steenhouwerij" (st): een steenhouwerij;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen;
- d. detailhandel en kantoren als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;

met de daarbijbehorende:

- e. hoofdgebouwen;
- f. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- g. andere bouwwerken;

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met inachtnaam van het op de plankaart opgenomen bebouwingspercentage;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. de dakvoetheogte en hoogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat en anders ten hoogste 10.00 m;
- d. de afstand tussen vrijstaande bebouwing bedraagt minimaal 5 meter;

3.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

3.3.2. De in lid 3.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Vrijstelling

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

- a. lid 3.2.1 sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.

- b. lid 3.2.1, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.
- c. lid 3.2.2, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 3.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

3.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

3.5.1 Vrijstelling

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

- a. lid 3.1 sub a en toestaan dat: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die voorkomt in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 3.1 sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten
- b. lid 3.1 sub a en toestaan dat: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 3.1 sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;

Vrijstelling als bedoeld in lid 3.5 wordt uitsluitend verleend indien:

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3.5 dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling is voldaan;

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd, mits een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin, dat een bedrijfsfunctie wordt toegestaan indien en voor zover de belasting van het desbetreffende type bedrijf op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen niet die van het tot dan toe bestaande bedrijf overschrijdt.

3.6.2 Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3.6 dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan;

Artikel 4. Centrum (C)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Centrum (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. het uitoefenen van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, voorzover deze voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel, met dien verstande dat per bouwperceel het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 250 m²
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke doeleinden;
- e. het wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c, en d als zelfstandig;

Alsmede voor:

- f. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

- g. hoofdgebouwen;
- h. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- i. andere bouwwerken;

met dien verstande dat:

- j. het gebruik van de hoofdgebouwen ten behoeve van detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, indien en voorzover op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw moet ten minste 5.00 meter bedragen;
- d. de dakvoetheogte en hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30 graden;
- f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen;
- g. de dakvoetheogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;

4.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

4.3.2. De in lid 4.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 4.2.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.
- b. Lid 4.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.
- c. Lid 4.2.2 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

4.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

4.5.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 4.1, sub a voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 4.1, sub a toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 4.1, sub a zijn toegestaan.
- b. Lid 4.1, sub a voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 4.1, sub a zijn toegelaten.
- c. Lid 4.1, sub j voor het vestigen van de aldaar genoemde functies op de eerste verdieping, mits:
 - het uit een oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is de woonfunctie van het betreffende deel van het gebouw op te heffen.
 - De functie op de verdieping een verruiming betreft van het oppervlak van de functie ter plekke op de begane grond.

Vrijstelling als bedoeld in lid 4.5 wordt uitsluitend verleend indien:

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.5.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.5 dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling is voldaan;
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4.5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een volkshuisvestingskundige;

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
 - Het bebouwingsvlak mag maximaal met 20% worden vergroot.
 - De vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden vóór de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn.

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

- Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin, dat een bedrijfsfunctie wordt toegestaan indien en voor zover de belasting van het desbetreffende type bedrijf op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen niet die van het tot dan toe bestaande bedrijf overschrijdt.

4.6.2 Procedureregels

- a. Bij het toepassen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 sub a. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij het toepassen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 sub a. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.
- c. Bij het toepassen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 sub b. dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan;

Artikel 5. Detailhandel (DH)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Detailhandel (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

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

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding "volumineuze goederen" (dv) uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen;
- c. ter plaatse van de nadere aanduiding "bovenwoning" (bo) tevens wonen is toegestaan, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdieping(en) is toegestaan;
- d. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

- e. hoofgebouwen
- f. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- g. andere bouwwerken

met dien verstande dat:

- h. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en tuincentra niet zijn toegestaan;

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5.00 meter bedragen;
- d. de dakvoethoogte en hoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30 graden;
- f. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5.00 meter;
- g. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 50%;
- h. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen en aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen dan wel ten hoogste gelijk zijn aan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- i. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;

5.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

5.3. Nadere eisen

5.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

5.3.2. De in lid 5.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de

doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. lid 5.2.1 sub b en toestaan dat de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn wordt gebouwd, mits de voorgevel ten hoogste 3.00 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd;
- b. lid 5.2.1 sub d en toestaan dat de dakvoetheogte wordt overschreden, mits de overschrijding ten hoogste 1.00 m bedraagt;
- c. lid 5.2.2. sub a en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken wordt vergroot, mits de hoogte niet meer dan 10.00 m bedraagt;

Vrijstelling als bedoeld in lid 5.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Artikel 6. Gemengd (GD)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. het uitoefenen van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, voorzover deze voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel, met dien verstande dat per bouwperceel het totale verkoopvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 250 m²
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "volumineuze goederen" (dv) tevens als detailhandel in volumineuze goederen;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding "autobox" (ab) uitsluitend voor het wonen en boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen.
- e. ter plaatse van de nadere aanduiding "opslag" (ob) uitsluitend voor het wonen en voor opslag en stalling, met dien verstande dat opslag en stalling uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke doeleinden;
- h. het wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c, e en f als zelfstandig;

Alsmede voor:

- i. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

- j. hoofdgebouwen;
- k. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- l. andere bouwwerken;

met dien verstande dat:

- m. het gebruik van de hoofdgebouwen ten behoeve van detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, indien en voorzover op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw moet ten minste 5.00 meter bedragen;
- d. de dakvoethoogte en hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30 graden;
- f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen;
- g. de dakvoethoogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;

6.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.

- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.
- 6.3.2. De in lid 6.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 6.2.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.
- b. Lid 6.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.
- c. Lid 6.2.2, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 6.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

6.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6.5.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 6.1, sub a voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 6.1, sub a toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 6.1, sub a zijn toegestaan.
- b. Lid 6.1, sub a voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 6.1, sub a zijn toegelaten.
- c. Lid 6.1, sub m voor het vestigen van de aldaar genoemde functies op de eerste verdieping, mits:
 - het uit een oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is de woonfunctie van het betreffende deel van het gebouw op te heffen.
 - De functie op de verdieping een verruiming betreft van het oppervlak van de functie ter plekke op de begane grond.

Vrijstelling als bedoeld in lid 6.5 wordt uitsluitend verleend indien:

- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6.5 sub a en b dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling is voldaan;
- b. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6.5 sub c winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een volkshuisvestingskundige;

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
 - Het bebouwingsvlak mag maximaal met 20% worden vergroot.
 - De vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden vóór de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn.
 - De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
 - Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin, dat een bedrijfsfunctie wordt toegestaan indien en voor zover de belasting van het desbetreffende type bedrijf op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen niet die van het tot dan toe bestaande bedrijf overschrijdt.

6.6.2 Procedureregels

- a. Bij het toepassen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.6.1 sub a. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij het toepassen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.6.1 sub a. winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.
- c. Bij het toepassen wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.6.1 sub b. dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan;

Artikel 7. Groen (G)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen en/of groenvoorzieningen en/of speelvoorzieningen en/of beplanting en/of parken, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatievoorzieningen; met de daarbijbehorende
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- c. andere bouwwerken.

7.2. Bouwvoorschriften

Met betrekking tot het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m².
- b. De totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter.
- c. De totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- antennes:	5	meter;
- speeltoestellen:	4	meter;
- openbare nutsvoorzieningen:	3,5	meter;
- lichtmasten en overige masten:	8	meter;
- overige andere bouwwerken:	2	meter.

7.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2. sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 8. Horeca (H)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. horecabedrijven die voorkomen in categorie I "lichte horeca" van de Staat van Horeca-activiteiten;

Alsmede voor:

- b. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

- c. hoofdgebouwen
- d. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- e. andere bouwwerken

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, indien en voorzover op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw mag ten minste 5.00 meter bedragen;
- d. de dakvoetheogte en hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30 graden;
- f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen;
- g. de dakvoetheogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;

8.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

8.3. Nadere eisen

8.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

8.3.2. De in lid 8.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

8.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 8.2.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.
- b. Lid 8.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.
- c. Lid 8.2.2 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 8.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

8.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Artikel 9. Kantoor (K)

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Kantoor (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

a. het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

Alsmede voor:

b. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

c. hoofdgebouwen;

d. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;

e. andere bouwwerken.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;

b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, indien en voorzover op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven;

c. de breedte van een hoofdgebouw mag ten minste 5.00 meter bedragen;

d. de dakvoetheogte en hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat bedragen;

e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30 graden;

f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen;

g. de dakvoetheogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;

h. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;

9.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;

b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

9.3. Nadere eisen

9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.

b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.

c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

9.3.2. De in lid 9.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

9.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.4.1. Vrijstellingsbevoegdheid

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

a. Lid 9.2.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.

b. Lid 9.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.

c. Lid 9.2.2 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 9.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

9.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 9.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Artikel 10. Maatschappelijk (M)

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de educatieve, sociale, maatschappelijke, levensbeschouwelijke, educatieve en openbare dienstverlening;
- alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nu): uitsluitend een nutsbedrijf;
 - c. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "molen" (mo): voor de instandhouding en/of herstel van de aanwezige molen "De Korenbloem" en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - e. detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. hoofdgebouwen;
 - g. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
 - h. andere bouwwerken.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. ten minste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd, indien en voorzover op de plankaart een dergelijke lijn is aangegeven;
- c. de breedte van een hoofdgebouw moet ten minste 5.00 meter bedragen;
- d. de dakvoethoogte en hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat bedragen;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling ten minste 30 graden;
- f. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag ten hoogste 50% bedragen;
- g. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter.
- h. de dakvoethoogte van bijgebouwen en aan- of uitbouwen mag ten hoogste 3.00 meter bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) zijn geen hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen toegestaan;

10.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn bedraagt in afwijking van het bepaalde onder sub a ten hoogste 1 meter;

10.3. Nadere eisen

10.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

10.3.2. De in lid 10.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

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

- a. Lid 10.2.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst.
- b. Lid 10.2.1 sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden.
- c. Lid 10.2.1 sub g en toestaan dat de afstand tussen gebouwen wordt verkleind, mits deze afstand ten minste 3.00 m bedraagt;
- d. Lid 10.2.2 sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 10.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

10.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 10.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

Artikel 11. Stadswallengebied (O-S)

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Overig-Stadswallengebied (O-S) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. herstel van de aanwezige danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsmede voor water en stadsgrachten, groen en parkgebieden en verkeersdoeleinden ten behoeve van de aanwezige en direct aanliggende functies. Hierbij geldt het in de bestemming tot uitdrukking komende onderscheid tussen enerzijds water en anderzijds met de grond verbonden parkfuncties als aanknopingspunt voor de feitelijke terreininrichting.

Met de daarbijbehorende, uitsluitend ten dienste van de in sub a genoemde doeleinden,

- b. andere bouwwerken

11.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2.00 m.

11.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2.1 tot een hoogte van ten hoogste 10.00 m.

11.3.2 Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 11.3 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;

11.4. Aanlegvergunning

11.4.1. Aanlegvoorschriften

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

- a. Het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. Het scheuren van grasland of gazon;
- c. Het planten of verwijderen van houtgewas en het verwijderen van stobben en andere met de grond of ondergrond verbonden zaken, tot een lager niveau dan 30 cm beneden het maaiveld;
- d. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet- ruiters- of rijwielpaden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een grotere omvang dan 10 m²;
- e. Het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het aanleggen van drainage;
- g. Het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of andere wateren.

11.4.2. Toepassing

Het verbod zoals in 11.4.1 bedoeld is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;

11.4.3. Uitzonderingsbepaling

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 11.4.2 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de waarden van de aanwezige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

11.4.4 Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden of sporen.

Artikel 12. Verkeer (V)

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "autobox" (ab): voor boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen;

alsmede voor:

- c. rabatten, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

met de daarbijbehorende:

- d. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- e. andere bouwwerken.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 12.2.1 sub a is het toegestaan gebouwen ten behoeve van het openbare nut buiten de bebouwingsvlakken op te richten;
- c. de oppervlakte van gebouwen zoals bedoeld in sub b bedraagt maximaal 15 m²;
- d. de dakvoetheogte en hoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maat en anders 3.00 m;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30 graden;
- f. ter plaatse van de aanduiding "autobox" (ab) mag de breedte van een autobox ten hoogste 3.00 m bedragen

12.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste:

- voor antennes: 5.00 m;
- voor openbare nutsvoorzieningen 3.50 m;
- voor lichtmasten en overige masten 8.00 m;
- voor overige andere bouwwerken 2.00 m;

12.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing.

12.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 12.2.1 sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. Lid 12.2.2 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Vrijstelling als bedoeld in lid 12.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- Dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

12.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 12.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;

Artikel 13. Water (WA)

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor waterberging, de waterhuishouding, waterpartijen, vijvers, en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, vaarwegen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen ten dienste van de waterkering, waterhuishouding en onderhoud; met de daarbijbehorende:
- d. andere bouwwerken.

13.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3.00 m.

13.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 13.2 en toestaan dat een grotere hoogte wordt toegestaan, mits de hoogte ten hoogste 10.00 m bedraagt:

Artikel 14. Wonen (W)

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;

met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "Wonen aaneen" (wa): uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "Wonen gestapeld" (ws): gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "Wonen twee-aaneen" (wt): twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "Wonen vrijstaand" (wv): vrijstaande woningen zijn toegestaan;

alsmede voor:

- e. parkeervoorzieningen, tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten behoeve van het wonen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "ondergronds parkeren toegestaan" ondergrondse parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat de aanduiding "zonder gebouwen" (-z) hier niet van toepassing is;

met de daarbijbehorende

- g. hoofdgebouwen;
- h. bijgebouwen en aan- of uitbouwen;
- i. ondergrondse parkeergarages
- j. andere bouwwerken;

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b. tenminste 50% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven;
- c. met betrekking tot de breedte van een hoofdgebouw - bijgebouwen en aan- of uitbouwen gebouw als genoemd in lid 14.1 sub q niet meegerekend - gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale breedte woning
wv	6 meter
W(zonder subbestemming) wa, ws, wt	5 meter

- d. met betrekking tot de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
wv	3 meter
wt	3 meter (aan één zijde)
wa	2 meter (voor de hoekwoning)
ws	Niet nader bepaald

- e. de dakvoetheogte en de hoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°.
- g. Op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- h. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt. Indien het perceelsoppervlak groter is dan 500m² bedraagt de bebouwde oppervlakte ten hoogste 250 m²;
- i. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen en aan- of uitbouwen maximaal 3 meter bedraagt;
- j. de afstand tussen een aangebouwd overig gebouw en de zijdelingse perceelsgrens minimaal zal bedragen op de gronden met de subbestemming:

Subbestemming	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens
Wv	3 meter
Wa, Ws, Wt	Niet van toepassing

- k. bijgebouwen en aan- of uitbouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
- l. op gronden met de nadere aanwijzing "zonder gebouwen (-z)" mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt;
- b. in afwijking van het onder sub e bepaalde de hoogte van een ander bouwwerk dat gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt;

14.2.3. Voor het bouwen van ondergrondse parkeergarages gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van op de plankaart aangegeven gronden met de nadere aanwijzing 'ondergronds parkeren toegestaan';
- b. bij de toepassing van ondergronds parkeren als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting;

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. De plaatsing van hoofdgebouwen en overige gebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar.
- b. De dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen.
- c. De plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

14.3.2. De in lid 14.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

14.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

14.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. lid 14.2.1, sub b voor het geheel plaatsen van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de voorgevel maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden geplaatst;
- b. lid 14.2.1, sub d voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- c. lid 14.2.1, sub e mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 14.2.1, sub h voor een bebouwd oppervlak van maximaal 60%, indien de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw reeds 50% van het bouwperceel bedraagt;
- e. lid 14.2.1, sub j voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- f. lid 14.2.2, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter;

Vrijstelling als bedoeld in lid 14.4 wordt uitsluitend verleend indien:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

14.4.2 Procedureregels

- a. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 14.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;
- b. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 14.4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

14.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

- a. artikel 21 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen en aan- of uitbouwen. Verwezen wordt naar artikel 21, lid 3.

14.8 Wijzigingsbevoegdheid

14.8.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11WRO, de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te wijzigen, met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig - wordt aangetast;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijke woningbouwplanning;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de op de locatie en in de omgeving - aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden.
- uit een uit te voeren watertoets blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten voortvloeien voor de waterhuishouding.

14.8.2 Procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 14.8 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige;

Artikel 15. Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Archeologisch waardevol terrein aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Waterstaatkundige doeleinden ";
secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemmingen " Archeologisch waardevol terrein ";
tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Beschermd stadsgezicht ";
quartaair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Zone molenbiotoop ".

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Archeologisch waardevol terrein:

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 2.00 m;

15.2.2 Bouwwerken ten behoeve van de andere voor de gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
- b. Het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld;
- c. Het grondoppervlak van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 30 m².

15.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

15.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 15.2.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. lid 15.2.1 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

15.3.2 Procedureregels

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 15.3 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

15.4. Aanlegvergunning

15.4.1 Aanlegvoorschriften

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

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor vrijstelling of bouwvergunning is verleend;
- c. het omzetten van grasland in bouwland;
- d. het planten of verwijderen van houtgewas;
- e. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

15.4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in 15.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingvergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²; archeologisch onderzoek.

15.4.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld als bedoeld in 15.5 zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden van de gronden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

15.4.4 Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door bestemmingsvlakken met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:
 - uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de vorm van bebouwingsvlakken te veranderen, met dien verstande dat:
 - wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 - zonder de verandering van de vorm van het bebouwingsvlak de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd;
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.5.2 Procedureregels

Bij de toepassing wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 15.5 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of er sprake is van een onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden.

Artikel 16. Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)

16.1. Bestemmingsomschrijving

De op de voorschriftenkaart 1 voor beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart aangewezen bestemming, bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische, archeologische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Voor de verschillende zones als weergegeven op voorschriftenkaart 1 worden de volgende kwalitatieve kenmerken onderscheiden:

Zone A

- Concentratie van monumenten en beeldbepalende panden in een entourage die als geheel de eigen identiteit van de Goese binnenstad definieert;
- Stedenbouwkundig patroon van straten en pleinen mede bepaald door de haven;
- Profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- Situering, afmetingen en vormgeving van de bebouwing waaronder zeer karakteristieke monumenten en individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden;
- Samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

Zone B

- Regelmaat van beeldbepalende panden en gebouwen met ondersteunende beeldkwaliteit;
- Stedenbouwkundig patroon van straten en andere ruimten in relatie tot de haven, vroegere vestigingwal en singels;
- Profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- Situering en afmeting van de bebouwing, waaronder concentraties van monumenten;
- Individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden;
- Samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

Zone C

- Stedenbouwkundig patroon van straten, pleinen en de groene ruimte in relatie ook met de vroegere vestingswal en singels;
- Profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- Samenhang in maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Waterstaatkundige doeleinden ";
secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemmingen " Archeologisch waardevol terrein ";
tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Beschermd stadsgezicht ";
quartaair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Zone molenbiotoop ".

16.2 Specifieke gebruiksvoorschriften

- a. De functies dienen te zijn gericht op de versterking, ondersteuning en complementering van de lokale en regionale centrumfuncties van de binnenstad met inbegrip van de sociale, culturele en cultuurhistorische waarden, zoals die voortvloeien uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in zijn geheel en van diverse onderdelen afzonderlijk;
- b. Bij de onder a. genoemde doelstelling dienen de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden verband houdend met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.
- c. Het gestelde in lid 16.2 geldt als toetsingskader voor het verlenen van een bouwvergunning en vrijstelling behorend tot deze voorschriften.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen stellen aan het materiaal- en kleurgebruik van gebouwen.

Artikel 17. Waterstaatkundige doeleinden (dubbelbestemming)

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaatkundige doeleinden" aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, sloten, watergangen en singels, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, alsmede voor havens en sluizen ten dienste van de scheepvaart, de waterstaat, de landbouw;
- met de daarbij behorende,
- b. andere bouwwerken;

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Waterstaatkundige doeleinden ";
secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemmingen " Archeologisch waardevol terrein ";
tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Beschermd stadsgezicht ";
quartaair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Zone molenbiotoop " .

17.2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. andere bouwwerken mogen op deze gronden, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1 genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 2.00 m;

17.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

17.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

- a. Lid 17.2. sub a voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige belangen van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
- b. Lid 17.2. sub b tot een hoogte van maximaal 10 meter.

17.3.2 Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 17.3.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van waterkeringen (het Waterschap) omtrent de vraag of door het verlenen van een bouwvergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 18. Zone Molenbiotoop (dubbelbestemming)

18.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Molenbiotoop**” aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en herstel van de functionele, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en belangen van de bestaande molen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:

primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Waterstaatkundige doeleinden ";
secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemmingen " Archeologisch waardevol terrein ";
tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Beschermd stadsgezicht ";
quartaair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Zone molenbiotoop ".

18.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mag ten behoeve van de samenvallende bestemmingen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 100m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerken tot de molen¹.
- c. indien de vrije windvang of het zicht op de molen ter plaatse al beperkt is, is het bepaalde in sub a en b niet van toepassing, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.

18.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

18.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 teneinde hogere bebouwing toe te staan, met dien verstande dat de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad.

18.3.2 Procedureregels

Voordat het college overgaat tot het verlenen van vrijstelling wordt advies ingewonnen bij de molendeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing gevolgen kunnen worden verwacht die het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als landschapsbepalend element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

18.4. Aanlegvergunning

18.4.1 Aanlegvoorschriften

Het is verboden om op de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

18.4.2 Uitzonderingsbepaling

Het verbod als bedoeld in lid 18.4.1 geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. het normale onderhoud en gebruik betreffen.

18.4.3 Toelaatbaarheid

¹ Deze regel houdt in dat elke 100 meter verder van de molen een obstakel 1 meter hoger mag zijn.

Werken en/of werkzaamheden als hiervoor bedoeld zijn slechts toelaatbaar indien geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

18.4.4 Procedureregels

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de molendeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden gevolgen kunnen worden verwacht die het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als landschapsbepalend element onevenredig in gevaar brengen of kunnen

III. Algemene bepalingen

Artikel 19. Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 20. Bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 21. Algemene gebruiksbepalingen

- a. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- c. Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen en aan- of uitbouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
Dit betekent onder meer dat:
 - de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
 - het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte (netto) van de woning en bijgebouwen en aan- of uitbouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
 - geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of overig gebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 - het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;

- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of op een bedrijventerrein.

Artikel 22. Algemene vrijstellingsbepalingen

22.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen.

Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;

- b. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- e. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten.

22.2. De in lid 22.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Procedureregels

22.3. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 22.1 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing;

Artikel 23. Algemene wijzigingsbepalingen

23.1. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.

Deze bepalingen zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

De in lid 23.1, sub b genoemde wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden verleend, mits:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 24. Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 11 lid 11.4;
- artikel 15 lid 15.4;
- artikel 16 lid 16.4;
- artikel 18 lid 18.4;
- artikel 21 lid a.

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed (Wet op de economische delicten).

Artikel 26. Overgangsbepalingen

26.1 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
- b. het bepaalde in 25.1 sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

26.2 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
- b. het bepaalde in 25.2 sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

26.3 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 25.2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 25.2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

26.4 Procedureregels

Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 25.3 is het bepaalde in afdeling 3.4 Awb van toepassing;

Artikel 27. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Binnenstad Noord".