

Binnenstad 2014

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Bedrijf - nutsvoorziening	17
Artikel 5 Centrum - 1	18
Artikel 6 Centrum - 2	20
Artikel 7 Centrum - 3	22
Artikel 8 Centrum - 4	23
Artikel 9 Cultuur en ontspanning	24
Artikel 10 Detailhandel	25
Artikel 11 Gemengd - 1	26
Artikel 12 Gemengd - 2	28
Artikel 13 Gemengd - 3	30
Artikel 14 Gemengd - 4	32
Artikel 15 Gemengd - 5	34
Artikel 16 Gemengd - 6	36
Artikel 17 Gemengd - 7	38
Artikel 18 Groen	39
Artikel 19 Horeca	40
Artikel 20 Kantoor	41
Artikel 21 Maatschappelijk	42
Artikel 22 Tuin	43
Artikel 23 Verkeer	44
Artikel 24 Verkeer - verblijfsgebied	45
Artikel 25 Water	47
Artikel 26 Wonen	49
Artikel 27 Waarde - archeologie	51
Artikel 28 Waarde - beschermd stadsgezicht zone A	53
Artikel 29 Waarde - beschermd stadsgezicht zone B	55
Artikel 30 Waterstaat - Waterkering	56
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	59
Artikel 31 Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 32 Algemene bouwregels	60
Artikel 33 Algemene gebruiksregels	61
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	62
Artikel 35 Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 36 Algemene wijzigingsregels	64
Artikel 37 Overige regels	65
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOT REGELS	67
Artikel 38 Overgangsrecht	67
Artikel 39 Slotregel	68
BIJLAGEN	69
Bijlage 1 Staat van milieubelastende activiteiten	70
Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van milieubelastende activiteiten	75

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Binnenstad 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0606.BP0026-0002 van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.7 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) of het hebben van een bed and breakfast, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.8 achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antennestaaf, -spriet (al dan niet met dwarssprietten) of -schotel, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 archeologisch waardevol gebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 bed and breakfast:

het in een woning of woonschip verstrekken van toeristisch nachtverblijf met maximaal vier kamers.

1.15 bedrijf:

elke volwaardige onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken of installeren van goederen.

1.16 bedrijfsgebonden kantoor:

(een gedeelte van) een bedrijfsgebouw welke wordt gebruikt voor het verlenen van administratieve, financiële, ontwerptechnische, juridische of andere daarmee gelijk te stellen diensten ten behoeve van dat bedrijf.

1.17 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat noodzakelijk is voor de uitoefening van ter plaatse toegestane (bedrijfs-)activiteiten, hieronder wordt geen bedrijfs- of dienstwoning verstaan.

1.18 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

1.19 begane grondlaag:

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een onderbouw.

1.20 belwinkel:

een inrichting gericht op het daarin of van daaruit door derden tegen vergoeding te doen plaatsvinden van elektronisch berichten-, telefoon- en faxverkeer, dan wel aanverwante activiteiten.

1.21 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.25 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap(verdieping).

1.28 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.31 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 (bruto) vloeroppervlakte:

totale oppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

1.33 coffeeshop:

een inrichting waar naast het verstrekken van alcoholvrije dranken tevens handel en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt.

1.34 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.35 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, 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.

1.36 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.37 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de nok van een dakvlak is gelegen en waarbij de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst waarbij het dakvlak als zodanig herkenbaar blijft.

1.38 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich in of boven de oorspronkelijke dakgoot bevindt.

1.39 detailhandel:

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, alsmede ondersteunende horeca 1 (lichte horeca) waarbij geen mogelijkheid wordt geboden tot het ter plekke consumeren van etenswaren en maaltijden.

1.40 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt naar:

- a. persoonlijke dienstverlening: aan detailhandelsfunctie verwante dienstverlening, zoals kapsalon, pedicure, schoenmaker, reisbureau, wasserette, stomerij, belwinkel of internetwinkel;
- b. zakelijke dienstverlening: aan kantoorfunctie verwante dienstverlening, zoals uitzendbureau, makelaarskantoor of bankfiliaal.

1.41 dove gevel

gevel als bedoeld in artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder.

1.42 erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw.

1.43 erker:

een ondergeschikte uitbouw in of aan de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale horizontale diepte van 1,0 meter en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.

1.44 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke gericht is op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.45 gebouw:

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

1.46 geluidgevoelig object:

een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.47 geluidszone - industrie:

een geluidszone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

1.48 geluidzoneringsplichtige bedrijven:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.49 gezoneerd industrieterrein:

een terrein waarop bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn toegelaten, welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.50 groepsrisico:

de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is.

1.51 historisch woonschip

historisch schip dat voor 1950 is gebouwd, of een individuele replica van een dergelijk schip, en welke wordt gebruikt als of bestemd tot woonverblijf.

1.52 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.53 horeca(bedrijf):

- a. horeca 1 (lichte horeca): horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, hoofdzakelijk zijn gericht op het al dan niet ter plaatse consumeren van ter plaatse verstrekte etenswaren en maaltijden en daardoor slechts in beperkte mate hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, shoarma/grillroom, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
- b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal en zaalverhuur (ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. horeca 3 (zware horeca): horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub of partycentrum.

1.54 hotel:

een bedrijf of inrichting geheel of in overwegende mate gericht op het verschaffen van logies per nacht al dan niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of dranken.

1.55 jachthaven:

haven waar gelegenheid wordt geboden tot het aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van recreatievaartuigen.

1.56 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- één en ander voor zover de onder a en b bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.57 kap:

een afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met één of meer schuine zijden.

1.58 kwetsbaar object:

kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.59 ligplaats:

de ruimte die door een woonschip kan worden ingenomen.

1.60 luifel:

een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

1.61 maatschappelijke voorziening:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.62 mansarde kap

een kap gelijk aan het zadeldak, maar dan met twee geknikte vlakken aan iedere langszijde.

1.63 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in het hoofdgebouw of een aan- of bijgebouw.

1.64 molenbiiotoop:

de ruimte of beschermingszone rond een molen die nodig is om de vrije windvang en het zicht op de molen te kunnen beschermen.

1.65 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals voorzieningen ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatienetwerken, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.66 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven het peil is gelegen.

1.67 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.68 ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.69 overkapping:

een overdekte constructie met maximaal drie wanden waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren.

1.70 parkeervoorziening

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken.

1.71 passantenhaven:

haven waar gelegenheid wordt geboden tot het kortdurend aanleggen, afmeren en afgemeerd houden van doorvarende recreatievaartuigen.

1.72 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de (ontwerp- of streef-)hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein of dak van een parkeervoorziening ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

1.73 permanente bewoning:

het gebruik van een voor recreatieve bewoning bedoeld (deel van) een gebouw als hoofdverblijf, vaste woon- of verblijfplaats of woonadres.

1.74 plaatsgebonden risico:

de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde locatie buiten een inrichting of een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of op de transportroute waarbij een gevaarlijke (afval)stof betrokken is.

1.75 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.76 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

1.77 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand moet worden aangehouden tot op grond van het plan toegelaten kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. een inrichting waarvoor regels gelden krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer.

1.78 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.79 speelvoorziening:

ontmoetingsplek waarbij wordt voorzien in de behoefte tot vermaak en ontspanning.

1.80 standplaats

een standplaats ten behoeve van een verplaatsbare verkoopinrichting als bedoeld in artikel 5.21b, tweede lid van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Schiedam 2013.

1.81 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzingen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d..

1.82 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg, in de openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig door middel van handeling, houding, woord, gebaar of op een andere wijze beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.83 verblijfsgebied:

het tot de openbare ruimte behorende gebied hoofdzakelijk bestemd en ingericht voor (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, straatmeubilair, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

1.84 volumineuze detailhandel:

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zoals detailhandel in auto's, kampeermiddelen, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen, woninginrichtingen e.d..

1.85 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.86 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de weg heeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is:
 - 1. bij een wegbreedte van tenminste 10,0 meter, de lijn gelegen op 15,0 meter uit de as van de weg;
 - 2. bij een wegbreedte minder dan 10,0 meter de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.87 vrijstaande woning:

een woning welke, met inbegrip van aanbouwen en aangebouwde overkappingen, los staat van de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.88 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishouden(s) of een niet als huishouden samenwonende groep van personen.

1.89 woonschip:

een (in op- of aanbouw zijnd) vaartuig of de overblijfselen daarvan, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd tot woonverblijf.

1.90 woonzorg-voorziening:

bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel en (publiekverzorgende) dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

percentage van de oppervlakte van een bouwvlak dat mag worden bebouwd.

2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte.

2.8 hoogte van een woonschip

vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het woonschip, met uitzondering van masten en ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antenne-installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen.

2.9 (horizontale) diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.10 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.

2.11 oppervlakte van een overkapping:

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

2.12 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden:

- a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
- b. een liftschacht, liftkoker en (ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van) technische installaties buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding van de maximaal hoogte niet meer bedraagt dan 3,0 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'detailhandel', voor detailhandel op de begane grond;
- c. 'specifieke vorm van bedrijf - distilleerderij', voor distilleerderijen en likeurstokerijen met SBI-code 1591 uit ten hoogste categorie 4.2, als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;
- d. 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerfabriek', voor een timmerwerfabriek met SBI-code 205 uit ten hoogste categorie 3.1, als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;
- e. 'specifieke vorm van bedrijf - zeilmakerij', voor een zeilmakerij met SBI-code 174 uit ten hoogste categorie 3.1, als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;
- f. 'sportcentrum' voor een sportschool of fitnesscentrum;
- g. 'wonen' voor wonen;

met daarbij behorende:

- h. ondergeschikte detailhandel;
- i. ondersteunende horeca;
- j. tuinen en erven;
- k. ontsluitingswegen;
- l. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2, onder d, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan, behoudens een distilleerderij of likeurstokerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - distilleerderij';
- b. geluidzoneringsplichtige bedrijven zijn niet toegestaan;
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- d. bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, tot een oppervlakte van maximaal 400 m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1., onder a voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2 en geen sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 3.4, onder a t/m c.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd - 7', waarbij eveneens horeca 1 is toegelaten, met dien verstande dat:

- a. geluidgevoelige objecten niet zijn toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of, indien deze wel wordt overschreden, uiterlijk ten tijde van het wijzigingsbesluit hogere waarden (geluid) zijn verleend;
- b. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 4 Bedrijf - nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. erven;
- c. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter, respectievelijk 3,5 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Centrum - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. persoonlijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. bed & breakfast, uitsluitend op de verdiepingen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'atelier' voor een atelier of galerie op de begane grond;
- f. 'bedrijf' voor bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- g. 'cultuur en ontspanning' voor een museum;
- h. 'detailhandel' voor detailhandel op de verdiepingen;
- i. 'dienstverlening' voor persoonlijke dienstverlening op de verdiepingen;
- j. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- k. 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 1 en horeca 2 op de begane grond;
- l. 'maatschappelijk' voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- m. 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - automatenhal' voor een speel-/automatenhal op de begane grond;
- n. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk' voor zakelijke dienstverlening op de begane grond;
- o. 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' een coffeeshop, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- p. 'wonen', voor wonen op de begane grond;

met daarbij behorende:

- q. ondergeschikte detailhandel;
- r. ondersteunende horeca;
- s. tuinen en erven;
- t. ontsluitingswegen;
- u. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

5.2.2 *regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

5.2.3 *regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van horeca 1 of horeca 2, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- b. het bepaalde in lid 5.1 voor het uitbreiden van de op de begane grond toegelaten functies naar de eerste of hoger gelegen verdiepingen, indien:
 - 1. het behoud of het herstel van de woonfunctie op de verdiepingen in fysieke zin niet reëel is, of
 - 2. gewaarborgd blijft dat op de verdieping(en) een volwaardige woning kan worden gerealiseerd.
- c. het bepaalde in lid 5.1, onder c voor het toestaan van het wonen op de begane grond tussen de Appelmarkt en de Korte Dam, mits wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder.

Artikel 6 Centrum - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. atelier of galerie, uitsluitend op de begane grond;
- b. horeca 1, uitsluitend op de begane grond;
- c. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- e. bed & breakfast, uitsluitend op de verdiepingen;

met daarbij behorende:

- f. ondergeschikte detailhandel;
- g. ondersteunende horeca;
- h. tuinen en erven;
- i. ontsluitingswegen,
- j. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

6.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

6.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het verboden is de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 voor het toestaan van horeca 1 of horeca 2 op de verdieping, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving;
- b. het bepaalde in lid 6.1, onder c en h voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in dit lid, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 6.1, onder c en h genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 7 Centrum - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond en de eerste verdieping;
- c. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. parkeergarages;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- f. 'specifieke vorm van centrum - stadskantoor en theater' voor een stadskantoor en een theater;

met daarbij behorende:

- g. ondersteunende horeca;
- h. tuinen en erven;
- i. ontsluitingswegen;
- j. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het wonen niet is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - stadskantoor en theater'.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.1, voor het toestaan van horeca 1, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Artikel 8 Centrum - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven;
- b. atelier of galerie;
- c. bed & breakfast;
- d. horeca 1;
- e. hotel;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. museum;
- h. persoonlijke dienstverlening;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- i. 'detailhandel' voor detailhandel;
- j. 'wonen', voor wonen op de verdieping;

met daarbij behorende:

- k. ondergeschikte detailhandel;
- l. ondersteunende horeca;
- m. tuinen en erven;
- n. ontsluitingswegen,
- o. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2 voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van horeca 2, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. museum;
- b. horeca 1;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'specifieke vorm van bedrijf - distilleerderij' voor een aan het museum ondergeschikte distilleerderij;
- d. 'wonen', voor wonen op de verdiepingen;

met daarbij behorende:

- e. ondergeschikte detailhandel;
- f. tuinen en erven;
- g. ontsluitingswegen;
- h. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca 1;
- c. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- d. 'wonen', voor wonen op de verdiepingen;

met daarbij behorende:

- e. ondersteunende horeca.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 11 Gemengd - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat wonen op de begane grond niet is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten;
- b. bed & breakfast;
- c. ambachtelijke bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- d. ateliers of galleries, uitsluitend op de begane grond;
- e. horeca 1, uitsluitend op de begane grond;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- f. 'bedrijf' voor bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- g. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond;
- h. 'dienstverlening' voor persoonlijke dienstverlening op de begane grond;
- i. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de verdiepingen;
- j. 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 1 en horeca 2 op de begane grond;
- k. 'maatschappelijk' voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- l. 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' voor maatschappelijke voorzieningen;
- m. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk' voor zakelijke dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- n. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk-1' voor zakelijke dienstverlening;

met daarbij behorende:

- o. ondergeschikte detailhandel;
- p. ondersteunende horeca;
- q. tuinen en erven;
- r. ontsluitingswegen;
- s. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

11.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

11.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

11.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.
- b. het bepaalde in lid 11.2.3, onder a voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een bouwhoogte van 2,0 meter.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het verboden is de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.1, onder e voor andere horeca-activiteiten dan bedoeld in dit lid, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 11.1, onder e genoemde horeca-activiteiten.

Artikel 12 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. persoonlijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond;
- f. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- g. 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 1 en horeca 2 op de begane grond;
- h. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk' voor zakelijke dienstverlening op de begane grond;

met daarbij behorende:

- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. tuinen en erven;
- k. ontsluitingswegen;
- l. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

12.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

12.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

12.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het verboden is de betreffende gronden te gebruiken ten behoeve van volumineuze detailhandel.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1, voor het toestaan van horeca 1, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Artikel 13 Gemengd - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;
- c. ateliers of galeries, uitsluitend op de begane grond;
- d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. persoonlijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- g. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- h. 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 1 en horeca 2 op de begane grond;

met daarbij behorende:

- i. ondergeschikte detailhandel;
- j. ondersteunende horeca;
- k. tuinen en erven;
- l. ontsluitingswegen;
- m. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

13.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

13.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

13.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 13.1, voor het toestaan van horeca 1, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Artikel 14 Gemengd - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- b. persoonlijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. sportschool of fitnesscentrum, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
- e. bed & breakfast, uitsluitend op de verdiepingen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- f. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond;
- g. 'specifieke vorm van detailhandel - 1' voor detailhandel op de begane grond en de eerste verdieping;
- h. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- i. 'wonen' voor wonen op de begane grond;

met daarbij behorende:

- j. ondergeschikte detailhandel;
- k. ondersteunende horeca;
- l. tuinen en erven;
- m. ontsluitingswegen;
- n. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

14.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

14.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

14.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 14.1 voor het toestaan van wonen op de begane grond, mits:

- a. ter plaatse van de voorgevel sprake is van een dove gevel, of;
- b. op een andere wijze wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om het wonen op de begane grond toe te staan indien wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de van toepassing zijnde uiterste grenswaarde (geluid) uit de Wet geluidhinder en hiervoor hogere waarden kunnen en worden verleend, in welk geval de verbodsbepaling als bedoeld in artikel 34.1 en 34.2 niet van toepassing zijn.

Artikel 15 Gemengd - 5

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat wonen op de begane grond niet is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- b. bed & breakfast;
- c. sportschool of fitnesscentrum;
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- e. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- f. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- g. 'detailhandel volumineus' voor volumineuze detailhandel op de begane grond;
- h. 'dienstverlening' voor persoonlijke dienstverlening op de begane grond;
- i. 'horeca van categorie I' voor horeca I op de begane grond;
- j. 'hotel' voor een hotel;
- k. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk' voor zakelijke dienstverlening op de verdiepingen;

met daarbij behorende:

- l. ondergeschikte detailhandel;
- m. ondersteunende horeca;
- n. tuinen en erven;
- o. ontsluitingswegen;
- p. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

15.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

15.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

15.2.3 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

15.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in 15.1, onder a voor het toestaan van wonen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', mits:
 1. ter plaatse van de voorgevel sprake is van een dove gevel, of;
 2. op een andere wijze wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder.
- b. het bepaalde in lid 15.1 voor het uitbreiden van de op de begane grond toegelaten functies naar de eerste of hoger gelegen verdiepingen, indien:
 1. het behoud of het herstel van de woonfunctie op de verdiepingen in fysieke zin niet reëel is, of;
 2. gewaarborgd blijft dat op de verdieping(en) een volwaardige woning kan worden gerealiseerd.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid*15.5.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak en de bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 14,0 meter, uitgezonderd het gedeelte van het perceel gelegen binnen 15,0 meter uit de rooilijn van de Tuinlaan, waar de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 17,0 meter;
- b. de bouwhoogte van aanbouwen, overkappingen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bebouwing niet direct mag aansluiten op de aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak gelegen bebouwing;
- d. het bebouwingspercentage, met uitzondering van een (half)verdiepte parkeergarage, niet meer bedraagt dan 60%;
- e. de geluidsbelasting op de gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of, indien deze wordt overschreden, uiterlijk ten tijde van het wijzigingsbesluit hogere waarden (geluid) zijn verleend;
- f. het bepaalde in artikel 15.5.2 overeenkomstig van toepassing is;
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

15.5.2 Wonen begane grond

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen om het wonen op de begane grond toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' indien niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de van toepassing zijnde uiterste grenswaarde (geluid) uit de Wet geluidhinder en hiervoor hogere waarden kunnen en worden verleend, in welk geval de verbodsbepaling als bedoeld in artikel 34.1 en 34.2 niet van toepassing zijn.

Artikel 16 Gemengd - 6

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;
- c. ambachtelijke bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- d. ateliers of galleries, uitsluitend op de begane grond;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- e. 'bedrijf' voor bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;
- f. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- g. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- h. 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 1 en horeca 2 op de begane grond;
- i. 'maatschappelijk' voor maatschappelijke voorzieningen;
- j. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk' voor zakelijke dienstverlening op de begane grond;
- k. 'sportcentrum' voor een sportschool of fitnesscentrum;

met daarbij behorende:

- l. ondergeschikte detailhandel;
- m. ondersteunende horeca;
- n. tuinen en erven;
- o. ontsluitingswegen;
- p. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

16.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

16.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

16.2.3 regels ten aanzien van garageboxen

- a. garageboxen zijn, in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.2 toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'garage', waarbij het gehele aanduidingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter.

16.2.4 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2, onder c tot maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw voor het realiseren van een aan het hoofdgebouw ondergeschikte entree of toegangsportaal ten behoeve van het wonen op de verdiepingen indien het realiseren van een entree binnen het bestaande hoofdgebouw niet kan worden gerealiseerd, mits de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 16.1, voor het toestaan van horeca 1, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving en dat deze afwijkingsmogelijkheid niet gebruikt kan worden voor gebouwen aan de Korte Haven.

Artikel 17 Gemengd - 7

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven;
- b. ateliers of galleries;
- c. bed & breakfast;
- d. hotel;
- e. persoonlijke dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- g. 'wonen', voor wonen op de verdieping;

met daarbij behorende:

- h. ondergeschikte detailhandel;
- i. ondersteunende horeca;
- j. tuinen en erven;
- k. ontsluitingswegen;
- l. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 18 Groen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensieve recreatie;
- c. speel- en jongerenvoorzieningen;
- d. standplaatsen;
- e. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;

met daarbij behorende:

- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. bruggen en duikers;
- j. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 1,0 meter voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 4,0 meter voor ballenvangers ten behoeve van speelvoorzieningen;
 - 4. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 18.2, onder b, sub 1 tot een hoogte van 3,0 meter.

Artikel 19 Horeca

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met dien verstande dat horeca 3 niet is toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2'
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

met daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. ontsluitingswegen;
- e. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 19.2, onder d, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een bouwhoogte van 2,0 meter.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 19.1, onder a ten behoeve van horeca 3, mits de betreffende horeca-activiteit, naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving, gelijk kan worden gesteld met de in lid 19.1, onder sub a genoemde horeca-activiteiten.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter voorkoming van langdurige leegstand de bestemming 'Horeca' ter plaatse van de Nieuwe Haven en de Schoolstraat te wijzigen naar de bestemming 'Wonen':

- a. indien het gebruik van het pand ten behoeve van horeca duurzaam is of wordt gestaakt, én;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Artikel 20 Kantoor

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingswegen;
- d. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 20.2, onder d, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter voorkoming van langdurige leegstand de bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen':

- a. indien het gebruik van het pand ten behoeve van kantoren duurzaam is of wordt gestaakt, én;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Artikel 21 Maatschappelijk

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- b. 'bedrijf' voor bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;

met daarbij behorende:

- c. ondergeschikte detailhandel;
- d. ondersteunende horeca;
- e. tuinen en erven;
- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mag worden overschreden;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 2,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 21.2, onder d, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter voorkoming van langdurige leegstand de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen':

- a. indien het gebruik van het pand ten behoeve van kantoren duurzaam is of wordt gestaakt, én;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Artikel 22 Tuin

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende bestemmingen.

22.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 1,0 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn, aangrenzend aan de op de verbeelding aangeduide 'woonschepenligplaatsen', bijgebouwen en overkappingen toegelaten tot een maximale oppervlakte van 10 m², mits niet meer dan 20% van de als 'Tuin' bestemde gronden wordt bebouwd, en tot een hoogte van 3,0 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.12, toegelaten.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder 22.2, onder b, sub 1 voor erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van 2,0 meter.

Artikel 23 Verkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen met ten hoogste twee rijstroken en daarbij behorende voorzieningen;
- b. trambaan met ten hoogste twee sporen en daarbij behorende voorzieningen;
- c. erftoegangswegen;
- d. fiets- en wandelpaden;
- e. verblijfsgebieden;
- f. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- g. markten en evenementen;
- h. standplaatsen;
- i. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;

met daarbij behorende:

- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. bruggen en duikers en bijbehorende voorzieningen;
- m. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van 10,0 meter, met uitzondering van overkappingen waarvan de hoogte maximaal 3,0 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tijdelijk' tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement toegelaten tot een hoogte van 10,0 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c zijn overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes toegelaten tot een hoogte van maximaal 3,5 meter.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 23.1 ten behoeve van voorzieningen voor het stallen van scootmobielen, met een hoogte van ten hoogste 1,5 meter, met dien verstande dat:

- a. de stallingsvoorziening niet op een bij de woning behorend erf of tuin of in een bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd;
- b. de medische noodzaak is aangetoond;
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen.

Artikel 24 Verkeer - verblijfsgebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. fiets- en wandelpaden;
- c. verblijfsgebieden;
- d. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- e. markten en evenementen;
- f. standplaatsen;
- g. terrassen;
- h. onder- en/of bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het inzamelen van huishoudelijk afval;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- i. 'detailhandel' voor detailhandel;
- j. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1;

met daarbij behorende:

- k. standplaatsen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. bruggen en duikers en bijbehorende voorzieningen ;
- o. kaden al dan niet met aanmeermogelijkheden voor scheepvaart en watersport;
- p. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van 10,0 meter, met uitzondering van overkappingen waarvan de hoogte maximaal 3,0 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tijdelijk' tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement toegelaten tot een hoogte van 10,0 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c zijn overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes toegelaten tot een hoogte van maximaal 3,5 meter.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 24.1 ten behoeve van voorzieningen voor het stallen van scootmobielen, met een hoogte van ten hoogste 1,5 meter, met dient verstande dat:

- a. de stallingsvoorziening niet op een bij de woning behorend erf of tuin of in een bijbehorend bouwwerk kan worden gerealiseerd;
- b. de medische noodzaak is aangetoond;
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

24.4.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen naar de bestemming 'Groen' ten behoeve van de aanleg van een park.

24.4.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen en de aanduiding 'horeca van categorie 1' of 'detailhandel' met het bijbehorende bouwvlak te verwijderen, indien het gebruik van de gronden ten behoeve van de ter plaatse toegelaten horeca of detailhandel is of wordt gestaakt.

Artikel 25 Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. scheepvaartverkeer en pleziervaart;
- b. waterrecreatie en watersport;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. aanmeermogelijkheden voor scheepvaart en watersport;
- e. bruggen en duikers, alsmede wegverkeer ter plaatse van bruggen en duikers;
- f. evenementen;
- g. drijvende horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de Lange Haven en de Korte Haven én in de directe nabijheid van ter plaatse toegelaten horeca, met dien verstande dat deze niet verder dan 5,0 meter uit de kade reiken;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- h. 'detailhandel' voor detailhandel in planten en bloemen;
- i. 'jachthaven' voor een jachthaven, met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en palen;
- j. 'passantenhaven' voor een passantenhaven, met bijbehorende voorzieningen zoals steigers en palen;
- k. 'specifieke bouwaanduiding - terras' voor privé-terrassen boven of in het water;
- l. 'specifieke vorm van water - ligplaats historisch woonschip' voor een historisch woonschip;
- m. 'woonschepenligplaats' voor een woonschip;

met daarbij behorende:

- n. oevers en kaden;
- o. groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

25.2.1 algemene regels

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en bruggen zijnde, mag maximaal 5,0 meter bedragen, gemeten vanaf de waterlijn;
- c. de hoogte van bruggen mag maximaal 8,0 meter bedragen, gemeten vanaf het maaiveld;

25.2.2 regels ten aanzien van jachthaven en passantenhaven

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, gemeten vanaf de waterlijn;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van 5,0 meter, gemeten vanaf de waterlijn.

25.2.3 regels ten aanzien van woonschepen

- a. niet meer woonschepen zijn toegelaten dan het op de verbeelding aangeduide maximum aantal;
- b. de hoogte van een woonschip, gemeten vanaf de waterlijn, mag niet meer bedragen dan 5,0 meter.

25.2.4 regels ten aanzien van historische woonschepen

- a. niet meer historische woonschepen zijn toegelaten dan het op de verbeelding aangeduide maximum aantal, tenzij geen maximum aantal is aangegeven in welk geval één historisch woonschip per aanduidingsvlak is toegelaten.

25.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 25.1, onder l indien het verleggen van historische woonschepen gewenst is wegens het gebruik van het water en/of de aanliggende kades;
- b. het bepaalde in lid 25.1, onder l voor nieuwe historische woonschepen ter plaatse van de Lange Haven en de Korte Haven, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bestemmingen.

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;

alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- c. 'atelier' voor een atelier of galerie op de begane grond;
- d. 'bedrijf' voor bedrijfsmatige activiteiten die een milieubelasting kennen die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- e. 'detailhandel' voor detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- f. 'detailhandel volumineus' voor volumineuze detailhandel op de begane grond;
- g. 'dienstverlening' voor persoonlijke dienstverlening op de begane grond;
- h. 'horeca van categorie 1' voor horeca 1 op de begane grond;
- i. 'horeca tot en met categorie 2' voor horeca 1 en horeca 2 op de begane grond;
- j. 'hotel' voor een hotel;
- k. 'maatschappelijk' voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- l. 'parkeergarage' voor een parkeergarage of parkeerterrein;
- m. 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij', voor een drukkerij met SBI-code 2222 uit ten hoogste categorie 3.2, als bedoeld in de als bijlage opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten;
- n. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk' voor zakelijke dienstverlening op de begane grond;
- o. 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijk-1' voor zakelijke dienstverlening;
- p. 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop' een coffeeshop, met dien verstande dat deze functie niet mag worden hervat nadat deze beëindigd is en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is;
- q. 'sportcentrum' voor een sportschool of fitnesscentrum;

met daarbij behorende:

- r. tuinen en erven;
- s. ontsluitingswegen;
- t. parkeergarages en andere parkeervoorzieningen;
- u. groenvoorzieningen;
- v. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

26.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

26.2.1 regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een maximaal bebouwingspercentage is aangegeven in welke geval dit bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- c. de ondergronds gelegen delen van een parkeergarage worden niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage als bedoeld onder b;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tenzij geen hoogte is aangeduid in welk geval de bestaande goot- en bouwhoogte niet mogen worden overschreden.

26.2.2 regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- d. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,0 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,0 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 26.2.2, onder a, b, en c zijn bijgebouwen tevens toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', tot een maximum van 75 m² per woning;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 26.2.2, onder c, d en e zijn aanbouwen tevens toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw', waarbij het gehele aanduidingsvlak mag worden bebouwd tot de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte.

26.2.3 regels ten aanzien van garageboxen en garages

- a. garageboxen en garages zijn, in afwijking van het bepaalde in lid 26.2.2 toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'garage', waarbij het gehele aanduidingsvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

26.2.4 regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 26.2.2, onder b om een groter oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot te laten, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 75 m² mag bedragen en niet meer dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bebouwd;
- b. de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

26.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Artikel 27 Waarde - archeologie

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

27.2 Bouwregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - archeologie' samenvallende bestemming(en), geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1' die dieper reiken dan het maaiveld, ongeacht de oppervlakte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld, ongeacht de oppervlakte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m² en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 100 m² en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 6' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.

27.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 27.2, voor bouwwerken voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - archeologie' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
 2. het aanleggen, verdiepen, verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 3. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp.

- b. Het onder a bedoelde verbod geldt:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 1' die dieper reiken dan het maaiveld, ongeacht de oppervlakte;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' die dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld, ongeacht de oppervlakte;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 50 m² en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 100 m² en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden het maaiveld;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,0 meter beneden het maaiveld;
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Archeologie 6' waarvan de gezamenlijke oppervlakte groter is dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan de huidige onderwaterbodem.
- c. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- d. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 - 1. de aanvrager een rapport van een archeologisch deskundige heeft overlegd aan burgemeester en wethouders waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - Archeologie' samenvalt.
- e. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - archeologie' wijzigen door de betreffende bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse, op basis van archeologisch onderzoek, kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde - beschermd stadsgezicht zone A

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone A' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en herstel van actuele cultuurhistorische waarden die samenhangen met de historische structuur van het beschermde stadsgezicht;
- b. het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden die samenhangen met de historische structuur van het beschermde stadsgezicht.

28.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in aanvulling en afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone A' samenvallende bestemming(en) dat:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd wordt in de voorste grens van het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen de oorspronkelijke perceelrichting volgen;
- c. hoofdgebouwen aaneengesloten worden gebouwd, uitsluitend onderbroken door poorten of (brand)gangen van maximaal 1,20 meter breed ten behoeve van de ontsluiting van achtererven, met dien verstande dat twee poorten en/of (brand)gangen naast elkaar niet zijn toegestaan;
- d. bestaande hoofdgebouwen niet worden samengevoegd;
- e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 0,4 meter verschillen met de goot- en bouwhoogte van de aangrenzende hoofdgebouwen;
- g. de hoogte van de begane grondlaag bedraagt niet minder dan 3,5 meter;
- h. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 45 graden en maximaal 60 graden;
- i. de richting van een kap ligt loodrecht op de straat;
- j. dakopbouwen zijn niet toegestaan;
- k. dakkapellen zijn wel toegestaan;
- l. dakterrassen zijn niet toegestaan;
- m. de dakhelling van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de dakhelling van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60 graden.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder a om de voorgevel van hoofdgebouwen niet in de voorste grens van het bouwvlak te bouwen, indien sprake is van herstel van het voormalige beloop van de voorgevelrooilijnen.

28.3.2 Aaneengesloten bebouwingsstructuur

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder c om hoofdgebouwen niet aaneengesloten te bouwen, indien blijkt dat in de historische structuur geen aaneengesloten bebouwing aanwezig was.

28.3.3 Samenvoegen hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder d om bestaande hoofdgebouwen samen te voegen, met dien verstande dat de geveldifferentiatie van de bestaande hoofdgebouwen behouden blijft.

28.3.4 Goot- en bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder e om hogere goot- en bouwhoogte toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen in dezelfde bouwstrook, tenzij op de verbeelding een hogere goot- en bouwhoogte is aangegeven in welke geval deze als maximaal toegelaten goot- en bouwhoogte geldt;
- b. de differentiatie in goot- en bouwhoogte met de naastliggende hoofdgebouwen gewaarborgd blijft.

28.3.5 Differentiatie panden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder f ten behoeve van een kleiner differentiatie in goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de differentiatie ten opzichte van hoofdgebouwen op naastgelegen bouwpercelen op een andere wijze gehandhaafd blijft, door bijvoorbeeld een afwisseling in pandbreedte, bouwkundige detaillering, architectonische elementen, materiaalgebruik of kleurstelling.

28.3.6 Hoogte begane grondlaag

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder g voor een lagere hoogte van de begane grondlaag, mits deze 0,4 meter hogere is dan de hoogte van de eerste verdieping.

28.3.7 Dakafdekking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder h voor een dakhelling van minimaal 30 graden of een platte afdekking.

28.3.8 Kaprichting

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder i om andere kaprichtingen toe te staan indien de bestaande kaprichting afwijkt, de kaprichting in de historische situatie heeft afgeweken of een andere kaprichting de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aantast.

28.3.9 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 28.2, onder l ten behoeve van dakterrassen, mits de privacy van aanliggende percelen niet onevenredig wordt aangetast en deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

28.3.10 Voorwaarden voor afwijking

Alvorens te besluiten over afwijking als bedoeld in artikel 27.3.1 tot en met 27.3.9 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten over de vraag of de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

28.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

28.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) een hoofdgebouw te slopen.

28.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 28.4.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag ingevolge hoofdstuk III van de Woningwet;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

28.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 kan worden geweigerd indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen hoofdgebouw een ander hoofdgebouw kan of zal worden gebouwd.

Artikel 29 Waarde - beschermd stadsgezicht zone B

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone B' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. het behoud en herstel van actuele cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde stadsgezicht;
- b. het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde stadsgezicht.

29.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in aanvulling en afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - beschermd stadsgezicht zone B' samenvallende bestemming(en) dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- b. hoofdgebouwen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Goot- en bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 29.2, onder a met maximaal 4,0 meter, met dien verstande dat de massaverhouding tussen pandbreedte en pandhoogte dient te worden gerespecteerd, waarbij een eventuele toename van de pandbreedte moet worden meegewogen.

29.3.2 Dakafdekking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 29.2, onder b voor:

- a. een dakhelling van minimaal 40 graden en maximaal 80 graden, met dien verstande dat op 1,0 meter achter de voorgevel een dakhelling van minimaal 20 graden is toegestaan ten behoeve van een mansarde of ronde dakafdekking;
- b. een platte dakafdekking.

29.3.3 Voorwaarden voor afwijking

Alvorens te besluiten over afwijking als bedoeld in 29.3.1 tot en met 29.3.2, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten over de vraag of de waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beheer van waterstaatsdoeleinden.

30.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5,0 meter bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 30.2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afwijken van de bouwregels voor andere bouwwerken is mogelijk, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- b. voordat een besluit over het afwijken van de bouwregels wordt genomen horen burgemeester en wethouders het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

30.4.2 Uitzondering

Het in lid 30.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

30.4.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 30.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door de uitvoering van de bedoelde werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het normaal functioneren van de waterkering niet wordt of kan worden aangetast;
- b. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterstaatbeheerder.

30.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de waterkerende functie is komen te vervallen, blijkt een schriftelijke verklaring van de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 32 Algemene bouwregels

32.1 Bestaande afwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige (goot)hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgescreven maximum dan wel minimum (goot)hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

32.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Bestaande functies

Een bestaand functie op de verdieping die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan feitelijk met vergunning aanwezig was en in strijd is met een in dit plan voorgeschreven functie, mag worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

33.2 Entrees en toegangsportalen

De begane grond van enig gebouw mag eveneens worden gebruikt ten behoeve van een inpandige entree of toegangsportaal ten behoeve van de vormen van gebruik welke blijkens de van toepassing zijnde regels zijn toegelaten op de verdiepingen van het betreffende gebouw.

33.3 Gebruik aanbouwen

Het gebruik welke blijkens een aanduiding is toegelaten op de begane grondlaag van een hoofdgebouw is tevens toegelaten op de begane grondlaag van een bij het hoofdgebouw behorende aanbouw.

33.4 Gebruik kelder, onderbouw, tussenverdieping en onbebouwd erf

Een kelder, onderbouw, op de begane grondlaag aansluitende tussenverdieping alsmede het bijbehorende onbebouwde erf mogen worden gebruikt ten dienste van alle vormen van gebruik welke blijkens de van toepassing zijnde regels toegelaten zijn op het perceel, mits dit geen zelfstandige functie betreft.

33.5 Wonen

Onder wonen als bedoeld in dit bestemmingsplan wordt tevens verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. mantelzorg;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning.

33.6 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

33.7 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Het is verboden de gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en bijgebouwen, voor permanente bewoning;
- b. van gebouwen ten behoeve van de opslag en de verkoop van (consumenten)vuurwerk;
- c. van gebouwen voor detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke goederen of stoffen;
- d. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- e. van gebouwen ten behoeve van een coffeeshop, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop'.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Geluidzone - industrie

- a. Binnen de 'Geluidzone - industrie' is nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van het aantal woningen en de nieuwvestiging van geluidgevoelige objecten niet toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van industrielawaai niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a indien de geldende voorkeurswaarde voor industrielawaai uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en ter plaatse van de gevel(s) waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden sprake is van een dove gevel.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Geluidzone - industrie', voor zover een wijziging van de bij een industrieterrein behorende geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder daartoe aanleiding geeft.

34.2 Geluidzone - wegverkeer

- a. Binnen de 'Geluidzone - wegverkeer' is nieuwbouw ten behoeve van de uitbreiding van het aantal woningen en de nieuwvestiging van geluidgevoelige objecten niet toegelaten, tenzij de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van verkeerslawaaï niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a indien de geldende voorkeurswaarde voor verkeerslawaaï uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en ter plaatse van de gevel(s) waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden sprake is van een dove gevel.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Geluidzone - wegverkeer', voor zover een wijziging van de bij een weg behorende geluidzone als bedoeld in de Wet geluidhinder daartoe aanleiding geeft.

34.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- b. Binnen de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of hoogopgaande beplanting of bomen worden aangebracht hoger dan de 1/50^{ste} van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting tot het middelpunt van de molen vermeerderd met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a en b voor het oprichten van ongeschikte bouwdelen, dakkapellen en het vergroten van de (nok)hoogte, mits:
 1. dit is toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 100 meter' of 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 meter' samenvalt én sprake is van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt is door bebouwing of beplanting, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt, en
 2. vooraf de Stichting 'De Schiedamse Molens' gehoord wordt.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3,5 meter;
- b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. beneden peil gelegen kelders alsmede erkers, balkons, galerijen, luifels, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,0 meter mogen worden overschreden;
- e. geluidwerende voorzieningen;

mits de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

35.2 Afwijkingsbevoegdheid hotels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van hotels, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt;
- b. de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast;
- c. de bouwmogelijkheden niet worden verruimd;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

35.3 Afwijkingsbevoegdheid ateliers, galleries en ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in de regels ten behoeve van ateliers, galleries en daarmee vergelijkbare kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid op de begane grond, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt;
- b. de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast;
- c. de bouwmogelijkheden niet worden verruimd;
- a. de ambachtelijke bedrijvigheid een milieubelasting kent die niet hoger is dan categorie 2 als bedoeld in de als in bijlage 1 opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

36.1 Afwijkende bestemmingsgrens of profiel van een weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het in geringe mate, doch met niet meer dan 10,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

36.2 Wijziging perceelsgerichte aanduiding detailhandel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de perceelsgerichte aanduiding 'detailhandel' te verwijderen van de verbeelding voor zover deze zijn aangegeven binnen de bestemmingen 'Gemengd - 5' en 'Wonen' op het moment dat deze functie is beëindigd en één van de overige op grond van de planregels toegelaten functies gerealiseerd is.

36.3 Wijziging speel-/automatenhal

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door een speel-/automatenhal toe te laten ter plaatse van de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Centrum - 2', 'Centrum - 3', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3' of 'Gemengd - 4', met dien verstande dat:

- a. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid een speel-/automatenhal niet langer is toegelaten ter plaatse van het perceel Hoogstraat 121-123 en de betreffende aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - automatenhal' komt te vervallen;
- b. niet meer dan één speel-/automatenhal is toegelaten binnen het plangebied.

Artikel 37 Overige regels

37.1 Bevoegd gezag

Indien op grond van het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht Gedeputeerde Staten of de Minister is aangewezen als het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt waar op grond van dit bestemmingsplan burgemeester en wethouders bevoegd zijn om:

1. af te wijken van het bestemmingsplan;
 2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden;
 3. een omgevingsvergunning te verlenen voor het slopen van een bouwwerk;
- in plaats van 'burgemeester en wethouders' gelezen 'Gedeputeerde Staten' dan wel 'de Minister'.

37.2 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

37.3 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gerekend te blijven behorende tot het bedrijf of tot de instelling waartoe zij behoorden op de eerste dag dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 38.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 38.1, onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.2, onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verklein.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 38.2, onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 38.2, onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

38.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de woonschepenligplaatsen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - persoonsgebonden overgangsrecht' geldt dat:

- a. deze gronden in strijd met het bestemmingsplan als woonschepenligplaats in gebruik zijn genomen;
- b. dit gebruik mag worden voortgezet door diegene die het woonschip voor bewoning gebruikt ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. dit recht vervalt op het moment dat het gebruik van de woonschepenligplaats ten behoeve van het wonen door de bestaande gebruiker(s) wordt beëindigd;
- d. als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Schiedam als hoofdbewoner (en diens partner) staat ingeschreven op het betreffende adres.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Binnenstad 2014 van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam
in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

BIJLAGEN

Bijlage 1 Staat van milieubelastende activiteiten

SBI-code	Omschrijving	Grootste afstand	Categorie
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
0140	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	50	3.1
	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m²	30	2
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	50	3.1
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	2
0142	KI-stations	30	2
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
	- jam	100	3.2
	- groente algemeen	100	3.2
	- met koolsoorten	100	3.2
1552	Consumptie-ijs fabrieken:		
	- p.o. > 200 m²	100	3.2
	- p.o. ≤ 200 m²	30	2
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	2
	- v.c. ≥ 7500 kg meel/week	100	3.2
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	3.2
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
	- cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m²	500	5.1
	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	3.2
	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m²	30	2
	- suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	4.2
	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	3.2
	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m²	30	2
1585	Deegwarenfabrieken	50	3.1
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	4.1
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	4.1
1591	Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	4.2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
1596	Bierbrouwerijen	300	4.2
1597	Mouterijen	300	4.2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	100	3.2
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3.2
172	Weven van textiel:		
	- aantal weefgetouwen < 50	100	3.2
	- aantal weefgetouwen ≥ 50	300	4.2
173	Textielveredelingsbedrijven	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	50	3.1
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4.1

176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3.1
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING, BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181	Vervaardiging kleding van leer	50	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3.1
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191	Lederfabrieken	300	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	3.1
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	100	3.2
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	50	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2221	Drukkerijen van dagbladen	100	3.2
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3.2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	Grafische afwerking	10	1
2223	Binderijen	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	50	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3.1
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	Meubelfabrieken	100	3.2
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	10	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	50	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	50	3.1

3663.1	Sociale werkvoorziening	30	2
3663.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3.1
45	BOUWNIJVERHEID		
45	Bouwbedrijven algemeen:		
	b.o. > 2.000 m²	100	3.2
	- b.o. ≤ 2.000 m²	50	3.1
45	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
	- b.o. > 1000 m²	50	3.1
	- b.o. < 1000 m²	30	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
501	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	100	3.2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	100	3.2
5020.4	Autobeklederijen	10	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	3.1
5020.5	Autowasserijen	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
5122	Grth in bloemen en planten	30	2
5134	Grth in dranken	30	2
5135	Grth in tabaksprodukten	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	30	2
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
	- algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	30	2
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	30	2
519	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	Cateringbedrijven	30	2
60	VERVOER OVER LAND		
6022	Taxibedrijven	30	2
6023	Touringcarbedrijven	100	3.2
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):		
	- b.o. > 1000 m²	100	3.2
	- b.o. ≤ 1000 m²	50	3.1
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		

6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633	Reisorganisaties	10	1
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	10	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	Post- en koeriersdiensten	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	10	1
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
72	Datacentra	30	2
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN		
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	10	1
80	ONDERWIJS		
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	30	2
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30	2
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8511	Ziekenhuizen	30	2
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	10	1
853	Verpleeghuizen	30	2
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	10	1

92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9234	Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1	Dansscholen	30	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
926	Sportscholen, gymnastiekzalen	30	2
93	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	50	3.1
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	50	3.1
9301.2	Chemische waterijen en ververijen	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	30	2
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant	o.c.	:	opslagcapaciteit
<	:	kleiner dan	p.c.	:	productiecapaciteit
>	:	groter dan	p.o.	:	productieoppervlak
=	:	gelijk aan	b.o.	:	bedrijfsoppervlak
cat.	:	categorie	v.c.	:	verwerkingscapaciteit
e.d.	:	en dergelijke	u	:	uur
i.e.	:	inwonereenheden	d	:	dag
kl.	:	klasse	w	:	week
n.e.g.	:	niet elders genoemd	j	:	jaar

Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van milieubelastende activiteiten

De Staat van milieubelastende activiteiten is ontleend aan bijlage 1 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Sdu Uitgevers BV, 2009). Bijlage 1 omvat de milieubelastende activiteiten met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij die activiteiten is rekening gehouden met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties.

Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per milieubelastende activiteit zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen de activiteit en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van de milieubelastende activiteit en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. In de Staat van milieubelastende activiteiten wordt de grootste afstand genoemd.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- of activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'. Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

milieucategorie	grootste afstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Bestemmingsplantoetsing

De opsomming in de Staat van milieubelastende activiteiten wil niet zeggen dat alle daarin voorkomende activiteiten ook gerekend moeten worden tot milieubelastende activiteiten in de zin van dit bestemmingsplan. Daarmee is deze systematiek toepasbaar op iedere bestemming waarin functies voorkomen die milieubelastend kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten.

Voor een juiste toepassing van deze lijst is het van belang dat eerst wordt bepaald of een bepaalde activiteit passend is binnen de het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik. Daarna volgt een tweede toets aan de Staat van milieubelastende activiteiten; in welke mate belast de passende milieubelastende activiteit de milieugevoelige activiteit (het wonen). Dit betreft een dubbele toetsing met cumulatieve voorwaarden.

Voor activiteiten die een zwaardere milieubelasting kennen dan de op grond van het bestemmingsplan toegelaten categorie, maar waarvan de functie wel overeenkomt met het bestemmingsplan, is in sommige gevallen een binnenplanse afwijking mogelijk. Dit betreft activiteiten die op grond van de Staat van milieubelastende activiteiten weliswaar worden ingedeeld in een hogere categorie dan is toegelaten, maar in de praktijk een milieubelasting hebben die valt binnen de op grond van het bestemmingsplan toegelaten categorie. In dergelijke gevallen zal aan de hand van onderzoeken aangetoond moeten worden dat de milieufactor die bepalend is voor de indeling in een categorie voor deze specifieke activiteit naar beneden kan worden bijgesteld.