

# INHOUD

## VOORSCHRIFTEN

<b>1</b>	<b>INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
ARTIKEL 1	BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	6
<b>2</b>	<b>BEPALINGEN BIJ DE BESTEMMINGEN</b>	<b>8</b>
ARTIKEL 3	BEDRIJF	8
ARTIKEL 4	CENTRUM	8
ARTIKEL 5	GROEN	12
ARTIKEL 6	KANTOOR	12
ARTIKEL 7	MAATSCHAPPELIJK	14
ARTIKEL 8	MAATSCHAPPELIJK EN WONEN	15
ARTIKEL 9	VERKEER	16
ARTIKEL 10	WATER	17
ARTIKEL 11	WONEN	17
ARTIKEL 12	CENTRUM – UIT TE WERKEN EX ARTIKEL 11 WRO	19
ARTIKEL 13	WONEN - UIT TE WERKEN EX ARTIKEL 11 WRO	21
ARTIKEL 14	GELUID - INDUSTRIETERREIN	23
ARTIKEL 15	LEIDINGZONE-GASLEIDING	23
ARTIKEL 16	STRAALPAD	24
<b>3</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>25</b>
ARTIKEL 17	ANTI-DUBBELTELBEPALING	25
ARTIKEL 18	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	25
ARTIKEL 19	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	25
ARTIKEL 20	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	25
ARTIKEL 21	ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN	26
ARTIKEL 22	ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN	26
<b>4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN</b>	<b>28</b>
ARTIKEL 23	STRAFBEPALING	28
ARTIKEL 24	OVERGANGSBEPALINGEN VOOR BOUWWERKEN	28
ARTIKEL 25	OVERGANGSBEPALINGEN VOOR GEBRUIK	28
ARTIKEL 26	TITEL	28
	<b>BIJLAGE 1</b>	<b>1</b>
	DEELKAART 1 HORECA	1
	<b>BIJLAGE 2</b>	<b>1</b>
	STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN	1

## DE PLANKAART

plankaart (bladen 1, 2 en 3) met verklaring

tekeningnummer: 0794-1000-080032



# 1 INLEIDENDE BEPALINGEN

## artikel 1 BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

**1.1** In deze voorschriften wordt verstaan onder:

***het plan***

het bestemmingsplan "Centrum II" van de gemeente Helmond, zoals vervat in de plankaart, bestaande uit de bladen 1, 2 en 3 en bijbehorende verklaring met tekeningnummer 0794-1000-080032, en deze voorschriften met bijbehorende bijlagen;

***een aan huis gebonden bedrijf***

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

***aan huis gebonden beroep***

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

***aanbouw***

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

***aanduidingsgrens***

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

***aanduidingsvlak***

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

***achtererf***

het gedeelte van het bouwperceel, gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw op dat bouwperceel;

***achtergevellijn***

de lijn langs de achtergevel van een gebouw; bij een verspringing in de achtergevel geldt als achtergevellijn de lijn langs het breedste deel van die achtergevel;

***archeologisch onderzoek***

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

***archeologische waarde***

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten;

**bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

**bebouwingspercentage**

het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

**bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.)**

Het totale oppervlak van de bouwlagen van een (horeca of dienstverlenend) bedrijf, kantoor of winkel met inbegrip van de daartoe behorende magazijnruimte en overige dienst-ruimten;

**Beeldkwaliteitplan Centrum**

het Beeldkwaliteitplan Centrum dat onderdeel uitmaakt van Centrumplan Helmond, zoals in de bijlage opgenomen;

**bestaand**

- a bij bouwwerken: bestaand op het tijdstip waarop het ontwerp van het plan ter inzage wordt gelegd, dan wel gebouwd met inachtneming van een op dat tijdstip reeds verleende bouwvergunning;
- b bij gebruik: bestaand op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt;

**bestemmingsgrens**

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

**bestemmingsvlak**

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

**bijgebouw**

- a in de bestemmingen "Wonen" en "Wonen – uit te werken": een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw
- b in overige bestemmingen: een vrijstaand gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**binnenterrein**

een aan alle zijden, behoudens toegangswegen, grotendeels door zij- of achtergevels van bebouwing omsloten terrein;

**bouwgrens**

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

***bouwlaag***

de begane grond of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping, kapverdieping of vliering wordt hier niet onder begrepen;

***bouwperceel***

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

***bouwvlak***

een op de plankaart aangewezen oppervlakte, waarop volgens deze voorschriften bebouwing is toegestaan;

***bouwwerk***

elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

***detailhandel***

het bedrijfsmatig te koop aanbieden - waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop - het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, inbegrepen het daarbij behorend en daaraan ondergeschikt verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse, met dien verstande dat afhaalzaken niet onder detailhandel worden begrepen;

***gebouw***

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

***geluidsgevoelig gebouw***

een woning of een ander gebouw met een geluidsgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

***grote detailhandelvevestigingen***

detailhandelsvestiging met een bruto vloeroppervlakte van minimaal 1500 m<sup>2</sup>;

***hoofdgebouw***

gebouw dat zowel functioneel als voor wat betreft de afmetingen bepalend is voor de bestemming;

***hoogte-accent***

een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw, dat, vanwege zijn situering, grotere bouwhoogte en ten opzichte van de rest van het hoofdgebouw beperkte omvang, een visueel herkenbare en in stedenbouwkundig en/of architectonisch opzicht bijzondere en in het oog springende toevoeging aan het hoofdgebouw vormt;

***horeca I***

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het verstrekken van consumpties al dan niet voor gebruik ter plaatse en dat een winkelondersteunende functie heeft, hieronder worden als in elk geval begrepen een automatiek/afhaal-service alsmede

een restaurant, cafetaria, lunchroom, snack- en shoarmabar, inbegrepen een daarbij behorende en daaraan ondergeschikte afhaalservice.

### ***horeca II***

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het bieden van gelegenheid voor spel, dans, vermaak en ontmoeting in combinatie met het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse; hieronder worden in elk geval begrepen een discotheek, café, nachtclub, bioscoop, zalencentrum en een kegelbaan, doch niet een speelautomatenhal;

### ***kantoor***

een bedrijf gericht op het verlenen van diensten, het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van genoemde handelingen, al dan niet met een baliefunctie;

### ***kapverdieping***

de bovenste verdieping van een gebouw, welke is afgedekt met een kap en waarvan de wanden, gemeten vanaf de bovenzijde van de vloer, maximaal 1,5 meter hoog zijn;

### ***kiosk***

een vrijstaand gebouw in één laag, bestemd voor detailhandel en/of horeca I alsmede ten behoeve van de toegang tot een parkeergarage, dat geheel op openbaar gebied is geplaatst;

### ***kleinschalige kantoren***

publieksgerichte kantoren, al dan niet met baliefunctie, ten behoeve van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, zoals een bank, makelaarskantoor, notaris of advocatenkantoor;

### ***leisure***

recreatieve voorzieningen, niet zijnde detailhandel, op het gebied van sport, wellness en amusement, inclusief een ondersteunende en ondergeschikte horecafunctie; hieronder worden in elk geval begrepen:

- a voorzieningen voor tennis, squash en karting, een fitnesscentrum, sauna of zonnestudio en een snooker- en biljartcentrum;
- b een casino/speelautomatenhal en een voorziening voor lasergames;

### ***maatschappelijke voorzieningen***

voorzieningen op het gebied van het openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid, sport en cultuur;

### ***Masterplan Centrum***

het Masterplan Centrum, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Helmond op 2 november 2004;

### ***op het centrum gerichte voorzieningen***

op het publiek gerichte dienstverlenende kantoren, ambachtelijke bedrijven en andere voorzieningen, met baliefunctie, zoals een reisbureau, videotheek, uitzendbureau, stomerij of schoenreparatiebedrijf;

***ondersteunende zorgfuncties***

functies die uitsluitend ten dienste zijn van de bewoners van de zorginstelling, zoals bijvoorbeeld een huisarts, apotheek, pedicure, fysiotherapeut, kapper of wasserette;

***paalwoning***

een eengezinshuis op een onderbouw waarin uitsluitend een toegang en berging is ondergebracht en waarvan het woongedeelte bestaat uit een nagenoeg kubusvormige en diagonaal op de onderbouw geplaatste ruimte;

***seksinrichting***

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf (bordeel) – waaronder begrepen een erotische-massagesalon en/of –sauna – een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

***Staat van Bedrijfsactiviteiten***

een als bijlage bij deze voorschriften behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

***stadspaviljoen***

een vrijstaand gebouw in één laag, ten dienste van detailhandel en maatschappelijke voorzieningen;

***Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan***

het Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan dat onderdeel uitmaakt van Centrumplan Helmond, zoals in de bijlage opgenomen;

***uitwerking***

een uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze wet luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

***voorgevel***

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, welke door de gevelindeling als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

***voorgevellijn***

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

***voorgevelbouwgrens***

de naar de weg of het openbaar gebied, niet zijnde een (toegangsweg tot een) binnenterrein, gekeerde bouwgrens;

***vrijstelling***

een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze wet luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

**wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze wet luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

**winkel**

een gebouw of een gedeelte daarvan, bestemd voor detailhandel met bijbehorende voorzieningen voor administratie, opslag en reparatie;

**woning**

een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**woningtype**

het type woning, zoals vrijstaande woningen, aaneengesloten woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen, appartementen en patio-woningen;

**1.2** In deze voorschriften wordt mede verstaan onder:

**gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**uitvoeren**

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

**artikel 2 WIJZE VAN METEN**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

**breedte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dan wel de harten van de scheidsmuren;

**goothoogte van een gebouw**

tussen de snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak en het gemiddelde niveau van het aansluitende afgewerkte terrein;

**bouwhoogte van een bouwwerk**

van het hoogste punt van het bouwwerk – uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen zoals antennes, schoorstenen, liftopbouwen e.d. – tot aan het gemiddelde niveau van het aansluitende afgewerkte terrein;

**hoogte van een bouwlaag**

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen bouwlagen;

**horizontale diepte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw;

**oppervlakte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren en op de hoogte van het gemiddelde niveau van het aansluitende afgewerkte terrein;



***verticale diepte van een gebouw***

van het aansluitende afgewerkte terrein tot aan de bovenzijde van de vloer van het ondergronds gelegen (deel van het) gebouw.

## 2 BEPALINGEN BIJ DE BESTEMMINGEN

### artikel 3 **BEDRIJF**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a (detail)handel in auto-onderdelen en autoaccessoires met verkooppunt voor motorbrandstoffen, niet zijnde LPG;

alsmede voor:

- b tuinen en erven;
- c parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- d groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- e leidingen en openbare nutsvoorzieningen.

#### **3.2 Bouwen**

- 3.2.1 Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- a de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- c de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt voor erf- en terrein-afscheidings maximaal 2,00 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3,00 meter.

### artikel 4 **CENTRUM**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a winkels;
- b op het centrum gerichte voorzieningen;
- c kleinschalige kantoren;
- d horecabedrijven;
- e hotels;
- f een seksbioscoop;
- g woningen;
- h maatschappelijke voorzieningen;
- i leisure, uitsluitend na vrijstelling als bedoeld in artikel 4.3 onder a;

alsmede voor:

- j tuinen en erven;
- k parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- l groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- m leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met inachtneming van de volgende nadere bepalingen:

- n winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond; het **bestaande** gebruik van de verdiepingen voor deze doeleinden mag worden voortgezet;
- o horeca I op de eerste verdieping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (sh-1);
- p in de bij de voorschriften behorende bijlage 1, op deelkaart 1 aangegeven ontwikkelingsgebied voor horeca zijn bestaande horeca I en horeca II bedrijven alsmede nieuwe horeca I bedrijven toegestaan; nieuwe horeca I bedrijven worden in de voorgevelbouwgrens opgericht;
- q in de bij de voorschriften behorende bijlage 1, in het op deelkaart 1 aangegeven consolidatiegebied voor horeca zijn uitsluitend bestaande horeca I en bestaande horeca II bedrijven toegestaan;
- r ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "beschermd rijksmonument" of "beschermd gemeentelijk monument" zijn de bouwwerken en gronden mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
- s hotels zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (hotel);
- t een seksbioscoop is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (sb);
- u maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (m);
- v woningen zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen;
- w de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan.

## **4.2 Bouwen**

4.2.1 Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

4.2.2 Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a hoofdgebouwen worden aaneengebouwd;
- b de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de voorgevelbouwgrens gebouwd;
- c het bebouwingspercentage bedraagt 100% tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d hoofdgebouwen worden afgedekt door middel van een plat dak dan wel een kap;
- e de dakhelling van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 60°;
- f het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen bedraagt maximaal het op de plankaart aangegeven aantal, met dien verstande dat:
  - daar waar op de plankaart het aantal bouwlagen van 1 is aangegeven één bouwlaag is toegestaan, dan wel maximaal het bestaande grotere aantal;
  - daar waar op de plankaart een maximaal aantal bouwlagen van 2/3 is aangegeven een derde bouwlaag slechts is toegestaan, indien deze derde bouwlaag in dan wel minimaal 2,50 meter achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd. Indien de derde bouwlaag in de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd, mag de breedte hiervan maximaal 7,00 meter bedragen en dient het overige deel van de derde bouwlaag minimaal 1,50 meter achter de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;

\_\_\_\_\_ Vernietigd bij uitspraak Raad van State van 28-04-2010.

- daar waar op de plankaart een maximaal aantal bouwlagen van 3/4 is aangegeven een vierde bouwlaag slechts is toegestaan, indien deze vierde bouwlaag in dan wel minimaal 2,50 meter achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd. Indien de vierde bouwlaag in de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd, mag de breedte hiervan maximaal 7,00 meter bedragen en dient het overige deel van de vierde bouwlaag minimaal 1,50 meter achter de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
  - daar waar op de plankaart een maximaal aantal bouwlagen van 5/6 is aangegeven een zesde bouwlaag slechts is toegestaan, indien deze zesde bouwlaag in dan wel minimaal 2,50 meter achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd. Indien de zesde bouwlaag in de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd, mag de breedte hiervan maximaal 7,00 meter bedragen en dient het overige deel van de zesde bouwlaag minimaal 1,50 meter achter de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
- g de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte in meters;
- h indien geen goothoogte en bouwhoogte op de plankaart zijn aangegeven bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal de in onderstaande tabel aangegeven goothoogte;

maximaal aantal bouwlagen als aangegeven op plankaart	maximale goothoogte
2	7,00 meter
2/3	9,00 meter bij platte afdekking 7,50 meter bij kapverdieping
3	10,00 meter
3/4	12,00 meter bij platte afdekking 10,50 meter bij kapverdieping
4	13,00 meter
5	16,00 meter
5/6	18,00 meter bij platte afdekking 16,00 meter bij kapverdieping
9	28,00 meter

- i indien op de plankaart is aangegeven dat maximaal 1 bouwlaag is toegestaan, draagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 4 meter dan wel maximaal de bestaande grotere bouwhoogte;
  - j ter plaatse van de aanduiding (od) dient de begane grond tot een hoogte van minimaal 3,5 meter boven maaiveld onbebouwd te blijven;
  - k toegangen vanaf het openbaar gebied naar bovenwoningen worden gehandhaafd.
- 4.2.3 Voor bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a bijgebouwen worden in één bouwlaag gebouwd en uitsluitend op het achtererf;
  - b de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter.
- 4.2.4 Ondergrondse parkeergarages worden in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen gebouwd en tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter.
- 4.2.5 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,00 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 4,00 meter.

### **4.3 Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a het bepaalde in artikel 4.1, voor de vestiging van voorzieningen voor leisure, mits:
  - dat niet leidt tot een verstoring van het evenwicht met aanwezige voorzieningen voor leisure binnen de gemeente;
  - ten hoogste één casino/speelautomatenhal kan worden toegelaten binnen het plangebied;
  - de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen;
- b het bepaalde in artikel 4.1 onder n, voor het gebruik van de verdiepingen voor winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven, mits:
  - het betreft een uitbreiding van het bestaande gebruik op de begane grond;
  - dit niet leidt tot een afname van het aantal woningen;
  - dat niet leidt tot onaanvaardbare hinder of overlast voor omliggende functies;
  - de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen;
- c het bepaalde in artikel 4.1 onder q, voor de vestiging van nieuwe horeca II bedrijven in het ontwikkelingsgebied voor horeca, mits:
  - het betreft een horecabedrijf met een naar buiten gerichte, open uitstraling;
  - dat niet leidt tot een verstoring van het evenwicht met aanwezige winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven;
  - dit niet leidt tot onaanvaardbare hinder of overlast voor omliggende functies;
  - de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen;
- d het bepaalde in artikel 4.1 onder q, voor de vestiging van nieuwe horeca I bedrijven in het consolidatiegebied voor horeca, mits:
  - dat niet leidt tot een verstoring van het evenwicht met aanwezige winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven
  - het nieuwe horeca I bedrijf niet naast een reeds aanwezig horecabedrijf wordt gevestigd;
  - de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen;

- e het bepaalde in artikel 4.2.2 onder f t/m i, voor het vergroten van het aantal bouwlagen, de goothoogte en/of de bouwhoogte van een hoofdgebouw, mits:
  - dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
  - vrijstelling wordt verleend voor maximaal één extra bouwlaag, dan wel, indien slechts één bouwlaag is toegestaan, voor maximaal het aantal bouwlagen en de bouwhoogte van het aangrenzende en uit meer dan één bouwlaag bestaande (deel van het) hoofdgebouw;
  - dat noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik;
  - dat niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of gebouwen;
  - de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen;
- f het bepaalde in artikel 4.2.2 sub b, voor het bouwen van een overdekt terras voor de voorgevelbouwgrens, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (ot), mits:
  - dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
  - de functie van de openbare weg ongestoord doorgang kan vinden;
  - de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
  - de diepte niet groter is dan 3,5 meter.

## artikel 5 GROEN

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a openbaar groen;
- b water en waterinfiltratie;
- c leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen en bijbehorende verhardingen;

alsmede voor bijbehorende:

- e speelvoorzieningen, (fiets)paden en overige verhardingen.

### 5.2 Bouwen

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden, zoals zitbanken, afvalbakken en afrasteringen, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

## artikel 6 KANTOOR

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren;
- b maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;

alsmede voor bijbehorende:

- c tuinen en erven;
- d parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- e groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- f leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met inachtneming van de volgende nadere bepalingen:

- g ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (dh) is tevens detailhandel op de begane grond toegestaan;
- h ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (w) is tevens wonen toegestaan;
- i ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "beschermd rijksmonument" of "beschermd gemeentelijk monument" zijn de bouwwerken en gronden mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of monumentale waarden.

## 6.2 Bouwen

6.2.1 Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- a de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b binnen het bouwvlak bedraagt het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen maximaal het op de plankaart aangegeven aantal met dien verstande dat:
  - daar waar op de plankaart het aantal bouwlagen van 1 is aangegeven één bouwlaag is toegestaan, dan wel maximaal het bestaande grotere aantal;
  - daar waar op de plankaart een maximaal aantal bouwlagen van 2/3 is aangegeven een derde bouwlaag slechts is toegestaan, indien deze derde bouwlaag in dan wel minimaal 2,50 meter achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd. Indien de derde bouwlaag in de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd, mag de breedte hiervan maximaal 7,00 meter bedragen en dient het overige deel van de derde bouwlaag minimaal 1,50 meter achter de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
  - daar waar op de plankaart een maximaal aantal bouwlagen van 3/4 is aangegeven een vierde bouwlaag slechts is toegestaan, indien deze vierde bouwlaag in dan wel minimaal 2,50 meter achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd. Indien de vierde bouwlaag in de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd, mag de breedte hiervan maximaal 7,00 meter bedragen en dient het overige deel van de vierde bouwlaag minimaal 1,50 meter achter de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
- c binnen het bouwvlak bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal de in onderstaande tabel aangegeven goothoogte;

maximaal aantal bouwlagen als aangegeven op plankaart	maximale goothoogte
2	7,00 meter
2/3	9,00 meter bij platte afdekking 7,50 meter bij kapverdieping
3	10,00 meter
3/4	12,00 meter bij platte afdekking 10,50 meter bij kapverdieping
4	13,00 meter
5	16,00 meter
9	28,00 meter

- d indien het aantal bouwlagen niet op de plankaart is aangegeven zijn de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen, in afwijking van het bepaalde onder b en c, maximaal

- gelijk aan de bestaande goothoogte en bouwhoogte;
- e buiten het bouwvlak bedraagt het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen maximaal één, dan wel maximaal het bestaande grotere aantal;
- f de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt voor erf- en terrein-afscheidings maximaal 2,00 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3,00 meter.

## artikel 7 MAATSCHAPPELIJK

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- b tuinen en erven;
- c parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- d groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- e leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met in achtneming van de volgende nadere bepalingen:

- f ter plaatse van de aanduiding (bi) op de plankaart is uitsluitend een bibliotheek toegestaan, alsmede op de begane grond tevens winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en een aan de bibliotheek ondersteunende en ondergeschikte horecafunctie, zulks tot een maximale brutovloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup>;
- g ter plaatse van de aanduiding (ke) op de plankaart, zijn uitsluitend religieuze doeleinden toegestaan;
- h ondergrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(opg)" op de plankaart;
- i ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "beschermd rijksmonument" of "beschermd gemeentelijk monument" zijn de bouwwerken en gronden mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of monumentale waarden.

### 7.2 Bouwen

- 7.2.1 Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen worden in het bouwvlak gebouwd;
- b de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel, indien geen bouwhoogte op de plankaart is aangegeven, de bestaande bouwhoogte;
- c ondergrondse parkeergarages worden in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen gebouwd en tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter;



- d de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt voor erf- en terrein-afscheidings maximaal 2,00 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3,00 meter.

## **artikel 8 MAATSCHAPPELIJK EN WONEN**

### ***&1 Bestemmingsomschrijving***

De op de plankaart voor Maatschappelijk en wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sociaal-cultureel ontmoetingscentrum, theater of schouwburg;
- b woningen;

alsmede voor bijbehorende:

- c pleinen en overige verhardingen;
- d tuinen en erven;
- e parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- f groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- g leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met in achtneming van de volgende nadere bepalingen:

- h het bestaande aantal woningen mag niet worden gewijzigd;
- i de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan;
- j ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "beschermd rijksmonument" of "beschermd gemeentelijk monument" zijn de bouwwerken en gronden mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of monumentale waarden.

### ***&2 Bouwen***

8.2.1 Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- a de situering van bestaande gebouwen wordt niet gewijzigd;
- b de bestaande paalwoningen worden als zodanig gehandhaafd;
- c toevoeging of uitbreiding van gebouwen is niet toegestaan, uitgezonderd het bepaalde onder d;
- d de oppervlakte van het gebouw ten dienste van de doeleinden als genoemd in artikel 8.1 onder a wordt met maximaal 10% uitgebreid ten opzichte van de bestaande oppervlakte;
- e de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

## artikel 9 VERKEER

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en pleinen ten behoeve van gemotoriseerd en langzaam verkeer;
- b kermis, markt en evenementen;
- c fietsenstallingen;
- d een stadspaviljoen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(sp)" op de plankaart;

alsmede voor bijbehorende:

- e parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- f groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- g leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met in achtneming van de volgende nadere bepalingen:

- h bovengrondse parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(pg)" op de plankaart;
- i verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

### 9.2 Bouwen

- 9.2.1 Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

Daarbij gelden de volgende bepalingen:

- a de oppervlakte en de bouwhoogte van een stadspaviljoen bedragen maximaal 90 m<sup>2</sup> respectievelijk en 5,50 meter;
- b de bouwhoogte van bovengrondse parkeergarages bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte in meters;
- c ondergrondse parkeergarages worden in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen gebouwd en tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter mits geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- d de bouwhoogte van lichtmasten en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10.00 meter.

### 9.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9.1 en artikel 9.2, voor het oprichten van overdekte terrassen en luifels of daarmee gelijk te stellen aanbouwen van lichte constructie, mits:

- a deze stedenbouwkundig inpasbaar zijn;
- b de verkeersveiligheid en de verkeersfunctie van de betreffende weg of andere openbare ruimte niet wordt aangetast;
- c plaatsing van de overdekte terrassen en luifels of aanbouwen van lichte constructie noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- d er geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op de gebruiksfunctie van aangrenzende gronden;
- e de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen.

**artikel 10 WATER****10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b het behoud van de natte ecologische verbinding binnen de oevers; alsmede voor bijbehorende:
- c bruggen, ter plaatse van de aanduiding (brug) op de plankaart;
- d vlanders, fonteinen en overige waterstaatkundige voorzieningen.

**10.2 Bouwen**

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden.

**artikel 11 WONEN****11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen;

alsmede:

- b ondersteunende zorgfuncties ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (oz);
- c tuinen en erven;
- d parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- e groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- f leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- g de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits deze functie ondergeschikt is aan de onder a genoemde functie;

met inachtneming van de volgende nadere bepalingen:

- h indien op de plankaart géén aanduiding van het aantal bouwlagen is aangegeven, mag het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype niet worden gewijzigd;
- i ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "beschermd rijksmonument" of "beschermd gemeentelijk monument" zijn de bouwwerken en gronden mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische en/of monumentale waarden.

**11.2 Bouwen**

- 11.2.1 Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de in dat artikel genoemde doeleinden. De benodigde bouwwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden kan ontstaan.

- 11.2.2 Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd;
- b de voorgevel van hoofdgebouwen wordt in de voorgevelbouwgrens gebouwd;

- c in afwijking van het bepaalde onder a en b mag voor de voorgevelbouwgrens één erker worden gebouwd met een horizontale diepte van maximaal 1,50 meter, mits de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- d maximum aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling: als bestaand;
- e het bepaalde onder d is niet van toepassing indien het aantal bouwlagen op de plankaart is aangeduid. In dat geval geldt uitsluitend dat maximaal het aangeduide aantal bouwlagen is toegestaan;
- f ondergrondse parkeergarages worden in maximaal 2 ondergrondse bouwlagen gebouwd en tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter;
- g ter plaatse van een bestaande onderdoorgang dient de begane grond tot de bestaande vrije hoogte boven maaiveld onbebouwd te blijven.

- 11.2.3 Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
- a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak, bedraagt per woning maximaal 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een oppervlakte van minimaal 25 m<sup>2</sup> van de buiten het bouwvlak gelegen gronden van het bouwperceel onbebouwd moet blijven;
  - b aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3,00 meter achter de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd. In geval van 2 voorgevelbouwgrenzen mag in de voorgevellijn gebouwd worden;
  - c aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden in de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd dan wel minimaal 1,00 meter uit die perceelsgrens, met dien verstande dat:
    - 1 indien de buiten het bouwvlak gelegen gronden van het bouwperceel direct grenzen aan gronden in gebruik voor openbare verkeersdoeleinden of openbare groenvoorziening of;
    - 2 bij een vrijstaande woning tussen voorgevelbouwgrens en achtergevellijn; deze afstand minimaal 1,00 meter dient te bedragen;
  - d vrijstaande bijgebouwen worden van een platte afdekking dan wel een kap voorzien;
  - e de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter dan wel voor aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
  - f de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal de bouwhoogte van de woning bedragen – 2,00 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,00 meter dient te bedragen en maximaal 6,00 meter mag bedragen.
- 11.2.4 Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:
    - vóór de voorgevelbouwgrens maximaal 1,00 meter;
    - in of achter de voorgevelbouwgrens maximaal 2,00 meter;
  - b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

### **11.3 Gebruik**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 19.1 wordt tevens begrepen een gebruik van bouwwerken voor:

- a de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd aan huis gebonden beroepen;

- b permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

#### **11.4 Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.3 voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in elk geval de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) per woning maximaal 40% van de begane-grondoppervlakte van de woning en bijbehorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het b.v.o. in elk geval 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b er alleen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die voorkomen in de milieucategorieën 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c er geen onevenredige nadelige milieueffecten zullen optreden voor de woonomgeving;
- d er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan van ondergeschikte betekenis;
- e de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat tengevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra openbare parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- f de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen.

## **artikel 12 CENTRUM – UIT TE WERKEN EX ARTIKEL 11 WRO**

#### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Centrum - uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a winkels;
- b op het centrum gerichte voorzieningen;
- c kleinschalige kantoren;
- d horeca-I bedrijven;
- e woningen;
- f leisure;
- g wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- h kiosken;
- i grote detailhandelvevestigingen, ter plaatse van de aanduiding (gdv) met een oppervlakte van minimaal 1.500 m<sup>2</sup>;

alsmede:

- i tuinen en erven;
- j parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- k groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- l leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- m de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Met dien verstande dat:

- winkels uitsluitend toelaatbaar zijn op de begane grond;
- winkels op de eerste verdieping uitsluitend toelaatbaar zijn mits deze een functionele en bedrijfsmatige eenheid vormen met een winkel op de begane grond;
- op het centrum gerichte voorzieningen uitsluitend toelaatbaar zijn op de begane grond en op de eerste verdieping;
- kleinschalige kantoren uitsluitend toelaatbaar zijn op de begane grond en op de eerste verdieping;

## **12.2 Uitwerking**

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a het uitwerkingsplan dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, met inachtneming van het Masterplan Centrum, het Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan en het Beeldkwaliteitplan;
- b het aantal woningen bedraagt maximaal:
  - in de bestemming C-U1: 260;
  - in de bestemming C-U2: 250;
- c de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal:
  - in de bestemming C-U1: 7 bouwlagen, met dien verstande dat hoogteaccenten tot 30 meter zijn toegestaan;
  - in de bestemming C-U2: 6 bouwlagen, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 25 meter toelaatbaar zijn;
- d woningen zijn toelaatbaar in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen;
- e horeca-I bedrijven zijn uitsluitend toelaatbaar in de bestemming C-U1 en tot een gezamenlijke bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>;
- f voorzieningen voor leisure zijn uitsluitend toelaatbaar in de bestemming C-U1, mits:
  - dat niet leidt tot een verstoring van het evenwicht met aanwezige winkels, op het centrum gerichte voorzieningen, kleinschalige kantoren en horecabedrijven;
  - het aantal casino's/speelautomatenhallen binnen het plangebied van dit plan niet meer gaat bedragen dan 1;
- g uitsluitend in de bestemming C-U1 is één kiosk toelaatbaar met een oppervlakte van maximaal 220 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter;
- h uitsluitend in de bestemming C-U2 is één supermarkt toelaatbaar met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 4.000 m<sup>2</sup>;
- i (half)ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toelaatbaar tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter;
- j de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan dient te zijn gewaarborgd, in die zin dat aangetoond moet worden dat:
  - de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
  - voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van milieu en natuurbescherming;
  - geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
  - het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

k de procedure als bedoeld in artikel 22.2 in acht wordt genomen.

### **12.3 *Bouwverbod***

Zolang en voor zover de in artikel 12.2 bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, mag op de in artikel 12.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

### **12.4 *Vrijstelling***

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 12.3, mits:

- a vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;
- b de procedure als bedoeld in artikel 22.2 in acht wordt genomen.

## **artikel 13 WONEN - UIT TE WERKEN EX ARTIKEL 11 WRO**

### **13.1 *Bestemmingsomschrijving***

De op de plankaart voor Wonen - uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen;
- b horeca 1;
- c een hotel;

alsmede:

- d tuinen en erven;
- e wegen, straten, pleinen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen;
- f groenvoorzieningen, water en waterinfiltratie;
- g leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- h de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

### **13.2 *Uitwerking***

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 13.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a het uitwerkingsplan dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn, met inachtneming van het Masterplan Centrum, het Stedenbouwkundig Uitwerkingsplan en het Beeldkwaliteitplan;
- b het aantal woningen bedraagt maximaal:
  - in de bestemming W-U1: 100;
  - in de bestemming W-U2: 196;
  - in de bestemming W-U3: 110;
  - in de bestemming W-U4: 30;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal:
  - in de bestemming W-U1: 5.800 m<sup>2</sup>;
  - in de bestemming W-U2: 7.700 m<sup>2</sup>;
  - in de bestemming W-U3: 6.600 m<sup>2</sup>;
  - in de bestemming W-U4: 6.500 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de bestaande watertoren daarbij niet meegerekend;
- d het aantal bouwlagen in de bestemming W-U1 bedraagt maximaal 7, met dien verstande dat:

- het aantal bouwlagen oploopt van west naar oost;
- hoogteaccenten toelaatbaar zijn tot maximaal 30 meter;
- e de bouwlagen van de gebouwen bedraagt maximaal:
  - in de bestemming W-U2: maximaal 8, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 33 meter toelaatbaar zijn;
  - in de bestemming W-U3: maximaal 2, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 12 meter toelaatbaar zijn;
  - in de bestemming W-U4: maximaal 5, met dien verstande dat hoogteaccenten tot maximaal 18 meter toelaatbaar zijn;
  - binnen de bestemming zijn woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden eengezinswoningen toelaatbaar;
- f horeca 1 is slechts toelaatbaar binnen WU I aan de zijde van de Zuid-Willemsvaart;
- g de bruto vloeroppervlakte van horeca 1 bedrijven bedraagt maximaal 220 m<sup>2</sup>;
- h het hotel is slechts toelaatbaar binnen WU I aan de zijde van het Havenplein;
- i de bruto vloeroppervlakte van het hotel bedraagt maximaal 4.750 m<sup>2</sup>;
- j (half)ondergrondse parkeergarages zijn toelaatbaar tot een verticale diepte van maximaal 12,00 meter;
- k de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan dient te zijn gewaarborgd, in die zin dat aangetoond moet worden dat:
  - de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
  - voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van milieu en natuurbescherming;
  - geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
  - het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.
- l de procedure als bedoeld in artikel 22.2 in acht wordt genomen.

### **13.3** *Bouwverbod*

Zolang en voor zover de in artikel 13.2 bedoelde uitwerking nog niet in werking is getreden, mag op de in artikel 13.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

### **13.4** *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 13.3, mits:

- a vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt;
- b de procedure als bedoeld in artikel 22.2 in acht wordt genomen.



## **artikel 14 GELUID - INDUSTRIETERREIN**

### **14.1 bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Geluid - Industrierrein aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte van een industrierrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **14.2 bouwvoorschriften**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 13) mag geen nieuw geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd.

### **14.3 vrijstelling van de bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 14.2 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrierrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vóór vaststelling van het plan verkregen hogere grenswaarde.

## **artikel 15 LEIDINGZONE-GASLEIDING**

**15.1** De op de plankaart voor Leidingzone-Gasleiding aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding met een strook van 4 meter aan weerszijde van de leiding;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**15.2** Voor het bouwen van gebouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 15) mag alleen ben behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen.

**15.3** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlening van het bepaalde in artikel 15.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

**15.4** Bij het nemen van een beslissing omtrent vrijstelling als bedoeld in artikel 15.3 nemen burgemeester en wethouders de procedure genoemd in artikel 22.11 van dit plan in acht.

**15.5** Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen, ophogen van gronden en het indrijven van voorwerpen;

- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

- 15.6** Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 15.7** Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 15.8** Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## artikel 16 STRAALPAD

### **16.1** *bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor Straalpad aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor een straalverbinding.

### **16.2** *bouwvoorschriften*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 13) mag niet hoger worden gebouwd dan 51 meter ten opzichte van NAP.

### **16.3** *vrijstelling van de bouwvoorschriften*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

### 3 ALGEMENE BEPALINGEN

#### artikel 17 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

#### artikel 18 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

#### artikel 19 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

- 19.1** Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).
- 19.2** Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 19.1 wordt in elk geval begrepen:
- a een gebruik van gronden en gebouwen als seksinrichting, tenzij uitdrukkelijk toegestaan in deze voorschriften;
  - b een gebruik van gronden en gebouwen als verkooppunt en opslagplaats van vuurwerk.
- 19.3** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 19.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### artikel 20 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

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

- a het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2 m bedraagt.
- b het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzake-

- lijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2 m bedraagt;
- c het bouwen van erkers, serres, balkons, trappenhuizen, liftopbouwen, overstekende daken, gedeeltelijke overbouwning van straten voor winkels, verbindingen tussen gebouwen, torentjes, masten en andere daarmee gelijk te stellen bouwdelen.
- d het afwijken van de in deze voorschriften genoemde maten en afmetingen met ten hoogste 10%; mits de procedure als bedoeld in artikel 22.1 in acht wordt genomen.

## artikel 21 ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Bedrijf" te wijzigen ten behoeve van de realisering van woningen en wegen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen, erven en nutsvoorzieningen en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a het wijzigingsplan dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
- b in het wijzigingsplan zullen tenminste 20 gestapelde woningen en één blok van half-vrijstaande woningen worden opgenomen;
- c de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 9,00 meter;
- d de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:
  - vóór de voorgevelbouw grens en de lijn in het verlengde daarvan maximaal 1,00 meter;
  - in of achter de voorgevelbouw grens en de lijn in het verlengde daarvan maximaal 2,00 meter;
- e de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter;
- f de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient te zijn gewaarborgd, in die zin dat aangetoond moet worden dat:
  - de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel de vóór de vaststelling van het plan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
  - voldaan wordt aan de geldende regelgeving op het gebied van milieu en natuurbescherming;
  - geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
  - het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- g de procedure als bedoeld in artikel 22.2 in acht wordt genomen.

## artikel 22 ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

**22.1** Bij het nemen van een besluit tot vrijstelling van het plan nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

- a het ontwerpbesluit ligt – met bijbehorende stukken, waaronder het verzoek – gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage;
- b van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennisgegeven;
- c de kennisgeving houdt de mededeling in:
  - 1 van de zakelijke inhoud van het ontwerpbesluit;
  - 2 waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen;
  - 3 wie in de gelegenheid worden gesteld zienswijzen naar voren te brengen;
  - 4 op welke wijze dit kan geschieden.

d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

**22.2** Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

### artikel 23 STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 15.5 en 19.1 worden aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### artikel 24 OVERGANGSBEPALINGEN VOOR BOUWWERKEN

- 24.1** Een bouwwerk, dat bestaat op het tijdstip waarop het ontwerp van het plan ter inzage wordt gelegd, dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
- 24.2** Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in artikel 24.1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch mag een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.
- 24.3** Een bouwwerk als bedoeld in artikel 24.1, dat tenietgaat door een calamiteit mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 24.1, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen binnen 2 jaren na de datum waarop de calamiteit zich heeft voorgedaan.
- 24.4** Het bepaalde in artikel 24.1, 24.2 en 24.3 is niet van toepassing:
- a ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen;
  - b op bouwwerken, die reeds bestaan op het tijdstip waarop het ontwerp van het plan ter inzage wordt gelegd, maar zijn gebouwd in strijd met het op dat tijdstip geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### artikel 25 OVERGANGSBEPALINGEN VOOR GEBRUIK

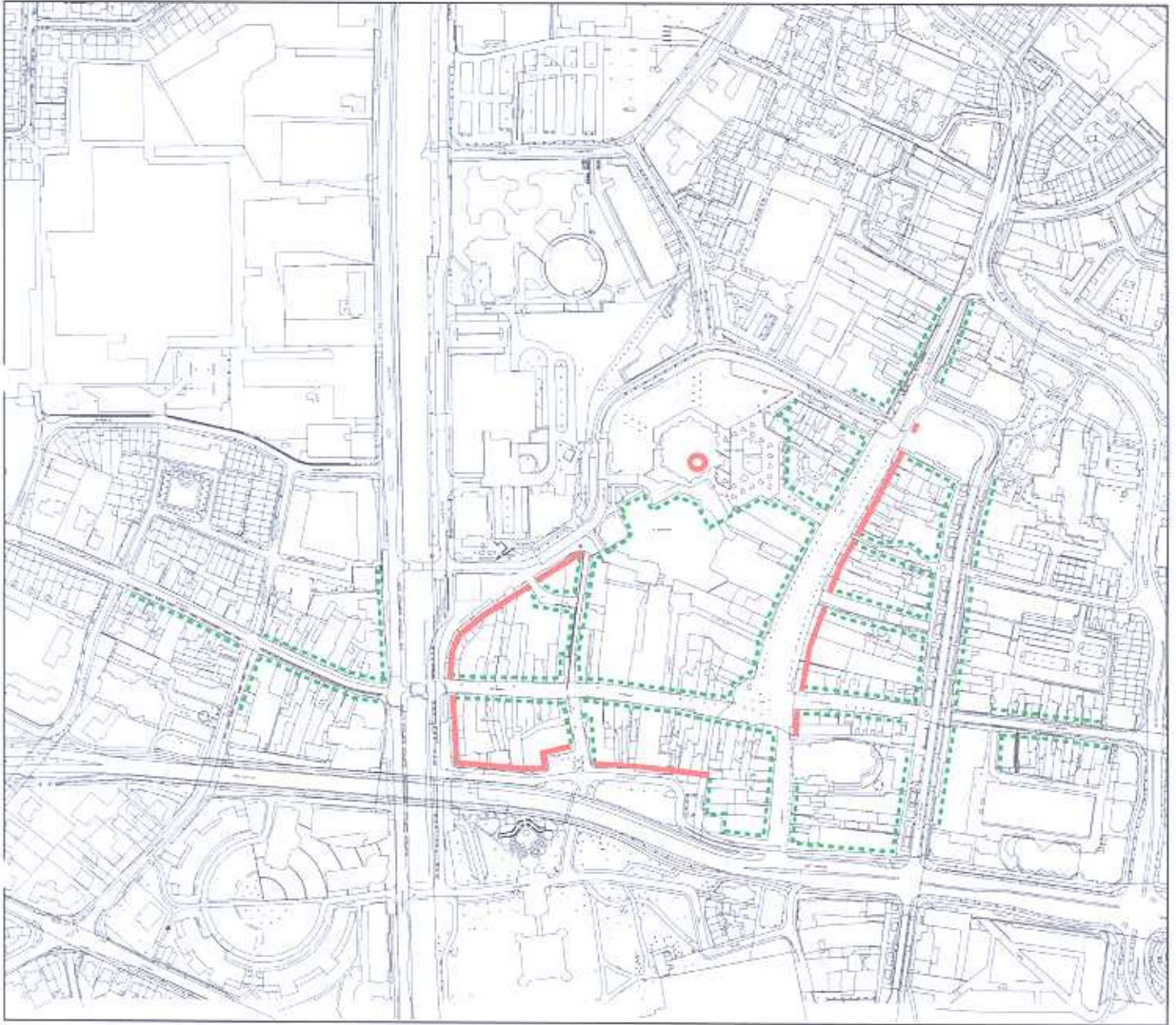
- 25.1** Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en/of veranderd, mits het veranderde gebruik naar de aard niet in meerdere mate afwijkt van het plan.
- 25.2** Het bepaalde in artikel 25.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### artikel 26 TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften van het bestemmingsplan Centrum II".

# BIJLAGE 1

## DEELKAART 1 HORECA



## DEELKAART 1

### Horeca



Ontwikkelingsgebied Horeca  
Consolidatiegebied Horeca