

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat" in de gemeente Etten-Leur

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	9
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 4	Woondoeleinden (W)	10
Artikel 5	Gemengde doeleinden (GD)	14
Artikel 6	Detailhandel en persoonlijke dienstverlening (D)	20
Artikel 7	Zakelijke dienstverlening/ambachtelijke en verzorgende bedrijven (Z)	23
Artikel 8	Bedrijfsdoeleinden (B)	26
Artikel 9	Autoboxen (AB)	28
Artikel 10	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vb(a))	29
Artikel 11	Archeologisch waardevol gebied	31
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	
Artikel 12	Vrijstellingen	32
Artikel 13	Gebruiksbepalingen	33
Artikel 14	Overgangsbepalingen	34
Artikel 15	Strafbaarheid van overtredingen	35
Artikel 16	Slotbepaling	36

BIJLAGEN:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten;
2. Staat van Horeca-activiteiten.

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt in alfabetische volgorde verstaan onder:

- a. **aan- of uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
- b. **aan-huis-gebonden-beroep:** het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven;
- c. **achtergevel** van een hoofdgebouw: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
- d. **ambachtelijk en verzorgend bedrijf:** het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen, als ook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte nevenactiviteit van goederen die verband houden met het ambachtelijk en verzorgend bedrijf;
- e. **ander bouwwerk:** een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- f. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- g. **bebouwingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen en andere bouwwerken mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- h. **bebouwingspercentage:** een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- i. **bebouwingsvlak:** een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- j. **bedrijfsvloeroppervlak:** de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;

- k. **bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één 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;
- l. **bestaand:**
- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende bestemmingsplan;
- m. **bestemmingsgrens:** een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
- n. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- o. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- p. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- q. **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 zolder;
- r. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- s. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- t. **bovenwoning:** gedeelte van een gebouw waarbij de begane grond gebruikt wordt voor een niet-woonfunctie;
- u. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- v. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

- w. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- x. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- y. **gestapelde woning**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
- z. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- aa. **horeca**: bedrijfsmatige activiteiten gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
- bb. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen, telefooncellen, etc.;
- cc. **overkapping**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;
- dd. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
- ee. **persoonlijke dienstverlening**: een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gunste van het publiek, zoals reisbureaus, een postkantoor of bank met in hoofdzaak een publiekgerichte functie, kapsalons, schoonheidssalons of wasserettes;
- ff. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.
- gg. **plan**: het bestemmingsplan Bisschopsmolenstraat van de gemeente Etten-Leur;
- hh. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
- ii. **praktijkruimte**: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

- jj. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- kk. **publieksverzorgend ambacht**: een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en/of het leveren van diensten aan personen, die deze goederen of diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- ll. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- mm. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- nn. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- oo. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- pp. **twee aaneengebouwde woningen**: blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
- qq. **volumineuze goederen**: auto's, caravans, boten, gevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen;
- rr. **voorgevelrooilijn**: de op de plankaart aangegeven lijn die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- ss. **voorgevel** van een hoofdgebouw: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- tt. **vrijstaande woning**: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- uu. **Wed**: Wet op de economische delicten zoals die luidde op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan;

- vv. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- ww. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- xx. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- yy. **zakelijke dienstverlening**: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- b. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
- c. **de goothoogte** van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak met dakvlak;
- d. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot het peil;
- e. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte terrein en eventueel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
- f. **de breedte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- g. **de diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
- h. **het bebouwde oppervlak van een bouwperceel**, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- i. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
- j. **gebruiksvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten die ingevolge het bestemmingsplan worden of kunnen worden gebruikt voor woondoeleinden.
- k. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

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

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende tuinen, paden en andere voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Wg: grondgebonden woningen (twee of meer aaneengebouwd en vrijstaand);

Ws: gestapelde woningen;

Wt: vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen;

Wv: vrijstaande woningen.

Ter plaatse van de aanduiding "monument" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van het monument.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen en aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

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

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd.

- b. De breedte van een hoofdgebouw – een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend – zal minimaal bedragen bij:
- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| Vrijstaande woningen | 6,00 meter; |
| Twee of meer aaneengebouwde woningen | 5,00 meter; |
| Gestapelde woningen | 5,00 meter. |
- c. De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens - een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw gelegen binnen het bebouwingsvlak niet meegerekend - zal, tenzij de maten op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan al anders waren, minimaal bedragen bij:
- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Vrijstaande woningen | 3,00 meter aan beide zijden; |
| Twee aaneengebouwde woningen | 3,00 meter aan één zijde; |
| Minimaal drie aaneengebouwde woningen | niet nader bepaald; |
| Gestapelde woningen | niet nader bepaald. |
- d. De goothoogte en totale hoogte van het hoofdgebouw bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat.

3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- Op de gronden met de nadere aanwijzing (**vt**) mag aan het hoofdgebouw een erker, tochtportaal of entreepartij worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m² en een totale hoogte die maximaal gelijk is aan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken, op een afstand minder dan 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, dienen minimaal 1,5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedoeld onder a, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken, tot de openbare weg dient minimaal 5,00 meter te bedragen.
- Op de gronden met de nadere aanwijzing (**at**) mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal bij:

Vrijstaande woningen	50 m ² ;
Twee aaneengebouwde woningen	50 m ² ;
Gestapelde woningen	50 m ² ;
Minimaal drie aaneengebouwde woningen	36 m ² .

met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden met de nadere aanwijzing (**at**) bebouwd mag worden.

5. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal 50 centimeter hoger dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; de totale hoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.
6. De goothoogte en totale hoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,50 meter.
7. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

3.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. De hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.
- b. In afwijking van het onder lid 3.3 sub a bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevelrooilijn, maximaal 1 meter.

3.4 Ondergronds bouwen is toegestaan onder de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub a bij vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen, voor uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bebouwingsvlak tot maximaal een diepte van 15 meter met dien verstande:
 - de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 7,5 meter bedraagt;
 - de gronden met de nadere aanwijzing **(at)** niet meer dan 50% bebouwd mogen worden;
 - de voor de hoofdgebouwen van toepassing zijnde maximale goothoogte en totale hoogte worden aangehouden.
- b. leden 3.1 en 3.2 voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep in de hoofdgebouwen en/of aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen dan wel vrijstaand gebouwd met dien verstande dat:
 - de totale oppervlakte van de praktijkruimte maximaal 50 m² mag bedragen;
 - de gronden met de nadere aanwijzing **(at)** niet meer dan 50% bebouwd mogen worden;
 - de praktijkruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw beslaat;
 - de bouwbeperkingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van de van toepassing zijnde subbestemming van overeenkomstige toepassing zijn.

- 4.2 Bij het verlenen van vrijstelling worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

5. Bijzondere gebruiksbepaling

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is niet strijdig met lid 1 mits:

- de gebouwen blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

Artikel 5

Gemengde doeleinden (GD)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 300 m²;
- b. horecabedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 in de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2) met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 150 m², met inachtneming van het bepaalde in lid 6.1 sub b;
- c. persoonlijke dienstverlening met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 300 m²;
- d. zakelijke dienstverlening met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 150 m², met inachtneming van het bepaalde in lid 6.1 sub c;
- e. woningen in combinatie met andere activiteiten. Zelfstandige woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zelfstandige woning toegestaan'.

Deze gronden zijn mede bestemd voor de daarbij behorende erven, paden, parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De uitoefening van detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht, horeca-activiteiten, persoonlijke dienstverlening en/of ambachtelijke en verzorgende bedrijven mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede en hogere bouwlagen mogen uitsluitend worden gebruikt voor magazijn, kantoor of kantine ten dienste van de op de eerste bouwlaag aanwezige functie of als woning.

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke bebouwing" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van de karakteristieke bebouwing.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen en aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. Het bebouwingsvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. De travémaat bedraagt maximaal 10 meter;
- d. De goothoogte en totale hoogte van de hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat met dien verstande dat voor hoofdgebouwen op de plankaart aangeduid als karakteristieke bebouwing de goothoogte en totale hoogte maximaal bedragen de goothoogte en totale hoogte die op het tijdstip van de tervisielegging van het bestemmingsplan aanwezig waren.

3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. Op de gronden met de nadere aanwijzing **(e)** mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 80% van de oppervlakte van de gronden met de nadere aanwijzing **(e)** bebouwd mag worden;
- b. De goothoogte en totale hoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b. bedragen de goothoogte en totale hoogte van bestaande aan- en uitbouwen maximaal de goothoogte en totale hoogte die op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan al aanwezig waren;
- d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- e. Op de gronden met de nadere aanwijzing **(z)** zijn geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, uitgezonderd die aan- en uitbouwen die op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan al aanwezig waren.

3.3 Andere bouwwerken

- a. Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

3.4 Ondergronds bouwen is toegestaan onder de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen.

Vrijstellingen

- 4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. Lid 1 sub a. voor detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht tot een bedrijfsvloeroppervlak van 500 m² per vestiging;
 - b. Lid 3.1 sub c. voor een maximale goothoogte en totale hoogte van 11 meter voor zover op de plankaart "bouwaccent toegestaan" is aangegeven over een breedte van een travémaat aan het eind van het bebouwingsvlak en maximaal drie travématen bij een bouwaccent binnen het bebouwingsvlak;
 - c. Lid 3.3 tot een hoogte van maximaal 4,00 meter.
- 4.2 Bij het verlenen van vrijstelling worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

5. Aanlegvergunningen

- 5.1 Het is verboden op de tot "Gemengde doeleinden" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing voor zover op de plankaart aangegeven met de aanduiding "karakteristieke bebouwing".
- 5.2 Het onder 5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud of beheer betreffen.
- 5.3 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in 5.1 verlenen in de volgende gevallen:
- a. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop geen vindt onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats;
 - b. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - c. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
 - d. de economische levensduur is ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstrekken.
- 5.4 Alvorens te beslissing omtrent een aanvraag om vergunning als bedoeld in 5.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in van de monumentencommissie.

6. Bijzondere gebruiksbepaling

- 6.1 Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 13 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden indien hierdoor binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" meer dan vier horecavestigingen ontstaan;
 - c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zakelijke dienstverlening indien hierdoor binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" meer dan twaalf panden ontstaan met zakelijke dienstverlening;
 - d. het gebruik van de tweede en hogere bouwlagen anders dan als woning of voor magazijn, kantoor of kantine ten dienste van de op de eerste bouwlaag aanwezige functie.
- 6.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.1. sub b. voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden met dien verstande dat:
- a. alleen horecabedrijven horende tot categorie 1 in de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2) zijn toegestaan;
 - b. het bepaalde in lid 1 voor het maximale bedrijfvloeroppervlak per vestiging in acht wordt genomen;
 - c. het aantal horecavestigingen binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" niet meer dan zes mag bedragen.
- 6.3 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.1. sub d. voor het gebruik van de tweede bouwlaag overeenkomstig het gebruik op de eerste bouwlaag het zij een zelfstandig ander gebruik met dien verstande dat:
- a. het bepaalde in lid 1, lid 4.1 sub a. en lid 6.1 sub a. in acht wordt genomen;
 - b. tengevolge van het gebruik geen extra parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen nodig zijn die niet binnen het bouwperceel kunnen worden gerealiseerd.
- 6.4 Bij het verlenen van vrijstelling worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

7. Wijzigingsbevoegdheid

- 7.1 Wijzigen voor gestapelde woningen
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bouw van gestapelde woningen toe te staan met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
- a. de inhoud van de woningen bedraagt minimaal 200 m³;
 - b. de gestapelde woningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen het hoofdgebouw op de tweede of hogere bouwlagen;
 - c. de afstand tussen het bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw en het evenwijdig gelegen bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw binnen de bestemming "Woondoel-einden" bedraagt minimaal 25 meter;
 - d. de bouwdiepte van het hoofdgebouw mag worden overschreden tot maximaal 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakterrassen, mits het bepaalde in sub c in acht wordt genomen;
 - e. per woning ten minste een parkeerplaats op het bouwperceel wordt gerealiseerd;
 - f. het bepaalde in onder lid 3.1, sub c. en d. in acht wordt genomen

- g. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid I" het bebouwingsvlak te vergroten, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- a. de vergroting van het bebouwingsvlak mag niet plaatsvinden vóór de op de plankaart aangegeven grens met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden";
- b. de bouwdiepte van het bebouwingsvlak gemeten vanaf de op de plankaart aangegeven grens met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aan de westzijde mag niet meer bedragen dan 45 meter;
- c. het bepaalde in onder lid 3.1, sub c. in acht wordt genomen;
- d. de goothoogte en de totale hoogte van het hoofdgebouw aan de noord- en westzijde mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven maat dan wel hoger bij vrijstelling op grond van artikel 4.1 sub b.;
- e. de totale hoogte van het hoofdgebouw aan de oostzijde mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. op de tweede en hogere bouwlagen mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd waarbij de diepte van de woning maximaal 15 meter bedraagt;
- g. met uitzondering van hoekoplossingen bedraagt de afstand tussen de achtergevels van de woningen minimaal 15 meter;
- h. per woning dient minimaal één parkeerplaats op het bouwperceel te worden gerealiseerd;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Wijziging maximaal bedrijfsvloeroppervlak detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid I" zijn burgemeester en wethouders bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak voor ten hoogste één vestiging voor detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht te vergroten tot 1500 m² met dien verstande dat er op het bouwperceel ten behoeve van de totale omvang aan detailhandel minimaal 75 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

7.3 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de volgende procedureregels in acht genomen:

1. Het voornemen tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.

3. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder lid 7.3, sub 1 genoemde termijn.
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het onder lid 7.3, sub 1 bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Artikel 6

Detailhandel en persoonlijke dienstverlening (D)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Detailhandel en persoonlijke dienstverlening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht en met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen;
- Persoonlijke dienstverlening;
- Woningen;

met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De uitoefening van detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht en/of persoonlijke dienstverlening mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede en hogere bouwlagen mogen uitsluitend worden gebruikt voor magazijn, kantoor of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functie of als bovenwoning.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht.
- b. De breedte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter.
- c. De goothoogte en totale hoogte van de hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat.

3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. Op de gronden met de nadere aanwijzing **(at)** mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 80% van de oppervlakte van de gronden met de nadere aanwijzing **(at)** bebouwd mag worden.
- b. Zowel de goothoogte als de totale hoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal 50 centimeter hoger dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- c. De goothoogte en totale hoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter.
- d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

3.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd waarbij de hoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.4 Ondergronds bouwen is toegestaan onder de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder lid 3.3 bepaalde tot een hoogte van maximaal 4,00 meter.

4.2 Bij het verlenen van vrijstelling worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

5. Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Detailhandel en persoonlijke dienstverlening" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- van de bevoegdheid alleen gebruik gemaakt mag worden indien de detailhandelsfunctie volledig wordt beëindigd;
- het hoofdgebouw is gelegen in de grens met de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden";
- het hoofdgebouw mag worden omgevormd tot gestapelde woningen mits:
 - de inhoud van de gestapelde woningen minimaal 200 m³ bedraagt;
 - de gestapelde woningen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het hoofdgebouw;

- de afstand tussen het bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw en het evenwijdig gelegen bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw binnen de bestemming "Woon-doeleinden" bedraagt minimaal 25 meter;
- bij gestapelde woningen het hoofdgebouw mag worden overschreden tot een maximale bouwdiepte van 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakter-rassen, mits het bepaalde voor de afstanden tussen bebouwingsvlakken in acht worden genomen;
- per gestapelde woning ten minste een parkeerplaats op het bouwperceel wordt gerealiseerd;
- de bouw- en gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming "Woondoeleinden" (W) worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid.

5.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. Het voornemen tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belangheb-benden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder lid 5.2, sub a genoemde termijn.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het onder lid 5.2, sub c bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met re-denen omkleed mede.

Artikel 7

Zakelijke dienstverlening/ambachtelijke en verzorgende bedrijven (Z)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Zakelijke dienstverlening/ambachtelijke en verzorgende bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening, ambachtelijke en verzorgende bedrijven alsmede voor detailhandel verwant aan ambachtelijke en verzorgende bedrijven en woningen, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht.
- b. De goothoogte en totale hoogte van de hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat.

3.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd waarbij de volgende bepalingen gelden:

- d. Op de gronden met de nadere aanwijzing **(at)** mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden met de nadere aanwijzing **(at)** bebouwd mag worden.

- e. Zowel de goothoogte als de totale hoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal 50 centimeter hoger dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f. De goothoogte en totale hoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter.
- g. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- h. Op de gronden met de nadere aanwijzing **(z)** zijn geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

3.3 Andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd waarbij de hoogte van andere bouwwerken maximaal 2,00 meter bedraagt.

3.4 Ondergronds bouwen is toegestaan onder de hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen.

4. Vrijstellingen

4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder lid 3.3 bepaalde tot een hoogte van maximaal 4,00 meter.

4.2 Bij het verlenen van vrijstelling worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

5. Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de bestemming "Zakelijke dienstverlening/ambachtelijke en verzorgende bedrijven" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- van de bevoegdheid alleen gebruik gemaakt mag worden indien de functie "zakelijke dienstverlening/ambachtelijke en verzorgende bedrijven" volledig wordt beëindigd;
- het hoofdgebouw is gelegen in de grens met de bestemming "Verkeers-en verbijfsdoeleinden";
- het hoofdgebouw mag worden omgevormd tot gestapelde woningen mits:
 - de inhoud van de gestapelde woningen minimaal 200 m³ bedraagt;
 - de gestapelde woningen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het hoofdgebouw;
 - de afstand tussen het bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw en het evenwijdig gelegen bebouwingsvlak voor het hoofdgebouw binnen de bestemming "Woondoeleinden" bedraagt minimaal 25 meter;
 - bij gestapelde woningen het hoofdgebouw mag worden overschreden tot een maximale bouwdiepte van 20 meter ten behoeve van gaanderijen en dakterrassen, mits het bepaalde voor de afstanden tussen bebouwingsvlakken in acht worden genomen;

- per gestapelde woning ten minste een parkeerplaats op het bouwperceel wordt gerealiseerd;
 - de bouw- en gebruiksbepalingen die gelden voor de bestemming "Woondoeleinden" (W) worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
 - voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid.
- 5.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende procedureregels in acht genomen:
- a. Het voornemen tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.
 - b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 - c. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder lid 5.2, sub a genoemde termijn.
 - d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het onder lid 5.2, sub c bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Artikel 8

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2, voorzover die voorkomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voorzover deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2;
- c. detailhandel verwant aan bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld onder sub a. en b.;

met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht.
- b. De goothoogte en totale hoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat.
- c. De hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

4. Vrijstellingen

- 4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder lid 3 sub c. bepaalde tot een hoogte van maximaal 4,00 meter.
- 4.2 Bij het verlenen van vrijstelling worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

5. Wijzigingsbevoegdheden

- 5.1 Ter plaatse van de aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid II" zijn Burgemeester en wethouders bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemmingen "Autoboxen" en "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" waarbij het bepaalde in artikel 9 respectievelijk artikel 10 van overeenkomstige toepassing is.
- 5.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de volgende procedureregels in acht genomen:
- a. Het voornemen tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.
 - b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 - c. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder lid 5.2, sub a genoemde termijn.
 - d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het onder lid 5.2, sub c bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Artikel 9

Autoboxen (AB)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Autoboxen" aangewezen gronden zijn bestemd voor boxen ten behoeve van huishoudelijke bergruimte en als stalling van voertuigen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. autoboxen;
- b. bergingen.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingvlakken worden opgericht.
- b. De oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30 m².
- c. De goothoogte is gelijk aan de totale hoogte en bedraagt maximaal 3,25 meter.

Artikel 10

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (Vb(a))

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut

Ter plaatse van de aanduiding "Beeldebepalende bomen" zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van landschappelijk waardevolle en/of beeldebepalende bomen.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30 m²;
- b. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - speeltoestellen: 3,00 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen/geluidwerende voorzieningen: 3,00 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2,00 meter.

4 Nadere eisen

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande bepalingen bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.

4.2 De in lid 4.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

5. Aanlegvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) bomen die op de plankaart zijn aangeduid als "Beeldbepalende bomen" te rooien of te kappen.

Artikel 11

Archeologisch waardevol gebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

2. Bouwbepalingen

Binnen gebieden met deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouwen niet wordt vergroot of veranderd;
- b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

3. Vrijstellingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel) bestemming aangegeven aanwezig zijn.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12

Vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar;
 - b. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 40 meter;
 - c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10%.

2. Bij het verlenen van vrijstelling worden de volgende procedureregels in acht genomen:
 - a. Het voornemen tot verlening van vrijstelling ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage.
 - b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
 - c. De bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen bij burgemeester en wethouders gedurende de onder lid 2, sub a genoemde termijn;
 - d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die conform het onder lid 2, sub c bepaalde tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

Artikel 13

Gebruiksbepalingen

- 1.** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.
Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, raam- en straatprostitutie, een seksautomatenhal en een seksbioscoop/theater.
- 2. Algemene vrijstelling**
Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 3. Procedureregels**
Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in artikel 12 lid 2 van dit bestemmingsplan.

Artikel 14

Overgangsbepalingen

- 1.** Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
 - b. Het bepaalde onder lid 1, sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

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

- 3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de onder lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 15%.

Artikel 15

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8 lid 4;
- artikel 13

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 16

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Bisschopsmolenstraat".

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Bisschopsmolenstraat

SBI	Omschrijving	afstand (meters)	cat.	B	D	L
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA					
221	Uitgeverijen (kantoren)	10	1			
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2	B		
2223	A Grafische afwerking	10	1			
2223	B Binderijen	30	2			
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2	B		
2225	Overige grafische activiteiten	30	2	B	D	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1			
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN					
33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2			
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.					
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2	B		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING					
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1			
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	2			
5122	Grth in bloemen en planten	30	2			
5125, 5131 5132,	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	2			
5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	30	2			
5134	Grth in dranken	30	2			
5135	Grth in tabaksprodukten	30	2			
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2			
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2			
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2			
514	Grth in overige consumentenartikelen	30	2			
5156	Grth in overige intermediaire goederen	30	2			
5162	Grth in machines en apparaten	30	2			D
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2			
60	- VERVOER OVER LAND					
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2			
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER					
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	30	2			L
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE					
641	Post- en koeriersdiensten	30	2			
642	A Telecommunicatiebedrijven	10	1			
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK					
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1			
Cat.	:	Milieucategorie zoals bedoeld in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 1999				
B	:	Speciale aandacht voor mogelijke bodemverontreiniging				
L	:	Speciale aandacht voor mogelijke luchtverontreiniging				
D	:	Diversiteit aan activiteiten; speciale aandacht bij vergunningverlening				

BIJLAGE 2

Staat van Horeca-activiteiten

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca
 - automatiek;
 - broodjeszaak;
 - koffiebar;
 - ijssalon;
 - snackbar;
 - afhaalrestaurant;
 - tearoom;
 - traiteur.
- 1b. Overige lichte horeca
 - bistro;
 - restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 - hotel, inclusief appartementen;
- 1c. Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m²;
- 1d.
 - Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
 - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

2. Middelzware horeca
 - bar;
 - bierhuis;
 - biljartcentrum;
 - café;
 - proeflokaal;
 - shoarma/grillroom;
 - zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en dansevenementen).

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven 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:

3. Zware horeca
 - dancing;
 - discotheek;
 - nachtclub;
 - partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-/ dansevenementen).