

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	14
Artikel 3	Bedrijf - 2	14
Artikel 4	Centrum - 1	18
Artikel 5	Centrum - 2	23
Artikel 7	Centrum - 3	27
Artikel 8	Detailhandel	31
Artikel 9	Horeca - 3	35
Artikel 10	Kantoor	37
Artikel 11	Maatschappelijk	39
Artikel 12	Tuin	43
Artikel 13	Verkeer	44
Artikel 14	Wonen - 1	46
Artikel 15	Wonen - 2	50
Artikel 16	Wonen - 4	54
Artikel 17	Waarde - Archeologie 1	57
Artikel 18	Waarde - Archeologie 2	59
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	61
Artikel 19	Antidubbeltelregel	61
Artikel 20	Algemene bouwregels	61
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	61
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 24	Algemene procedureregels	62
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	63
Artikel 25	Overgangsregels	63
Artikel 26	Slotregels	64
Hoofdstuk 5	BIJLAGEN BIJ DE REGELS	65

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Centrum Zuid' van de gemeente Roosendaal;

1.2 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend (met uitzondering van erotisch gerichte dienstverlening) of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.3 aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf -niet zijnde een aan huis gebonden beroep- waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.8 ambulante handel

het te koop aanbieden van consumptiegoederen aan particulieren vanuit een (markt)kraam, verkoopwagen, grondplaats of standplaats in de openbare ruimte;

1.9 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.10 archeologisch onderzoek

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

1.11 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.12 archeologische opgraving

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.16 bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk bedoeld voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.17 belwinkel

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

1.18 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.19 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bijzondere woonvormen

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwmarkt

een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) netto-verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker (in de vorm van detailhandel);

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bruto-bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.32 coffeeshop

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop';

1.33 consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit;

1.34 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

1.36 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.37 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes;

1.38 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

1.39 evenement

een tijdelijke activiteit (in de openlucht) al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

1.40 garages en bergingen

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.41 gebouw

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

1.42 geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143);

1.43 gevel

zijde van een gebouw;

1.44 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, instellingen, dan wel aan die personen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming of instelling bedrijfsmatig aanwenden, hieronder vallen zowel detail- als groothandel;

1.45 growshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

1.46 handel in softdrugs

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

1.47 handelsbedrijf

een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;

1.48 hoofdgebouw

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

1.49 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar als hoofdfunctie bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.50 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

1.51 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.52 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.53 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.54 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.55 netto-bedrijfsvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt;

1.56 niet-commerciële evenementen

evenementen die niet gericht zijn op het maken van winst;

1.57 ondersteunende horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfuncties detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk, waarbij de ondersteunende horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie qua uitstraling, dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie, niet zelfstandig worden uitgeoefend en niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.

Onder ondersteunende horeca valt niet:

- a. horeca plaatsvindend binnen het concept van een warenhuis;
- b. horeca die onderdeel uitmaakt van een museum, schouwburg of theater, bibliotheek, bioscoop;

1.58 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.59 prostitutie

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

1.60 retentiegebied

gronden en werken ten behoeve van de waterkering, ingericht voor het ontvangen, tijdelijk bergen en daarna geleidelijk lozen dan wel infiltreren van water;

1.61 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Staatscourant 23 september 2004, nr. 183) een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.62 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte;

1.63 seksinrichting

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

1.64 smartshop

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

1.65 speelautomatenhal

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen;

1.66 standplaats voor ambulante handel

plaats in de openbare ruimte waar handelaren hun waren te koop aanbieden;

1.67 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.68 stedenbouwkundige waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.69 straalpad

telecommunicatie met behulp van straalzenders waarbij radio- en/of televisiezenders in smalle stralenbundels uitzendt;

1.70 voorgevel

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

1.71 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.72 vuurwerkbesluit

vuurwerkbesluit zoals gepubliceerd in Stb. 2002,33, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 11 maart 2004, Stb. 2004, 133;

1.73 warenhuis

een grootwinkelbedrijf waar artikelen van allerlei branches geconcentreerd in een gebouw van enige omvang en vaak verspreid over diverse afdelingen/verdiepingen worden verkocht;

1.74 wellness

activiteiten, voorzieningen en producten, die kunnen bijdragen tot verhoging van het lichamelijk en geestelijk welbevinden met uitzondering van erotische dienstverlening;

1.75 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.76 woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

1.77 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot (zijdellingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.3 de breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 stapelhoogte in het kader van opslag

de hoogte van goederen en materialen die in de buitenlucht worden opgeslagen vanaf het peil tot aan het hoogste punt;

2.9 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluhtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' uitsluitend een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg met bijbehorende shop, alsmede een autowasserij en een voorziening voor het stallen van auto's;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend een bedrijfswoning alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

3.2.2 *Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het als zodanig aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 50%;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- e. voor zover de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 m te bedragen;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie de aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie de aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.
- g. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte: 5 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven.

3.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van deze bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen;
- c. per bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m. en met een maximale oppervlakte van 40 m²;
- d. de goot- en of bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 - 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 2 m;
 - 2. bouwwerken ten behoeve van het verkooppunt voor motorbrandstoffen 4 m;
 - 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

3.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [3.2.2](#) onder c ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder d voor de oprichting van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens c.q. minimaal 1 m. uit de perceelsgrens, mits daardoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en die van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast.

3.4.2 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.5](#) onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
 - b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 *Bedrijven en inrichtingen*

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- a. voor geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143);
- b. voor bedrijven en inrichtingen genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250);
- c. voor AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A.

3.5.2 *Opslag*

Het is niet toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen en materialen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

3.5.3 *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

3.5.4 *Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van ruimten in de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

3.5.5 *Bedrijfswoning*

Het is niet toegestaan op de gronden die niet zijn aangeduid als "bedrijfswoning" een bedrijfswoning te realiseren.

3.5.6 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

3.5.7 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

3.5.8 *Detailhandel en kantoren*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.5.6](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

3.6.2 *Staat van Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in [3.1](#) onder a teneinde bedrijven toe te laten die voorkomen in één categorie hoger dan genoemd in [3.1](#), voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in [3.1](#) onder a teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

- c. geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143) niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. horeca van categorie 1 a van de Staat van horecabedrijven;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- e. kantoren, met uitzondering van de gronden 'kantoren uitgesloten';
- f. wonen, uitsluitend boven begane grond, en met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Centrum - café' tevens een cafébedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1c' tevens een horecabedrijf in de vorm van een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice op de eerste verdieping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Centrum - ondergrondse parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage in een of twee lagen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een parkeergarage boven het begane grondniveau en een fietsenstalling op begane grondniveau
- k. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

met dien verstande:

- l. dat in afwijking van het bepaalde onder f. in het pand Raadhuisstraat 26 ook op begane grond gewoond mag worden;
- m. dat het netto-bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel in foodartikelen niet meer mag bedragen dan 750 m² per vestiging;
- n. binnen de bestemming Centrum -1 in afwijking van het onder m. bepaalde, één detailhandel in foodartikelen mag worden gerealiseerd met een brutobedrijfsvloeroppervlak van maximaal 2.000 m²;
- o. het bruto-bedrijfsvloeroppervlak van de onder h. bedoelde horeca niet meer mag bedragen dan 500 m².

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen.

4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 %, tenzij anders is aangegeven;

- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- f. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met plat dak toegestaan;
- g. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan;
- h. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 - 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- i. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte: 3 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is
 - 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m. hoger dan de toegestane goothoogte.
- j. de hoogte van een onderdoorgang dient tenminste 3 m. te bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 2 m.;
 - 2. vlaggenmasten 6 m.
 - 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.;

4.2.4 *Ondergrondse parkeergarage*

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. de verticale diepte van de garage bedraagt maximaal 10 m. beneden peil;
- b. een parkeerlaag heeft een hoogte van minimaal 3 m.;
- c. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-ondergrondse parkeergarage' mag een voetgangerstoegang naar de ondergrondse parkeergarage worden opgericht.

4.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden voor nieuw op te richten bebouwing de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet in een (ondergrondse) parkeergarage dienen te worden gerealiseerd.

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m. in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m.;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [4.2.2](#) onder c. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Hoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.3](#) onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

4.4.2 *Specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.2](#) onder g. voor het oprichten van bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' met dien verstande dat:

- a. uitwisseling van gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' en gronden waar deze aanduiding niet op gelegd te allen tijde mogelijk is op voorwaarde dat door de uitwisseling de oppervlakte van onbebouwde gronden niet gewijzigd wordt ten opzichte van de situatie zoals die bestond op het moment dat het ontwerp van het onderhavige bestemmingsplan ter inzage werd gelegd;
- b. ingeval de (totale) oppervlakte van de onbebouwde gronden verkleind wordt, afwijking slechts mogelijk is indien:
 1. aangetoond wordt dat de vrije doorgang en de veiligheid van het bezoekerspubliek gegarandeerd blijft;
 2. vooraf advies van de Regionale Brandweer wordt ingewonnen met het oog op de (brand)veiligheidsaspecten.

4.4.3 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.2.5](#) onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 *Uitoefening aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van ruimten in de woning op verdieping ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/ of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

4.5.2 *Ondersteunende horeca*

Indien de functies detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk als hoofdfunctie worden uitgeoefend in een gebouw c.q. zelfstandige unit binnen een overdekt winkelcentrum, is ondersteunende horeca toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebouw c.q. de zelfstandige unit binnen een overdekt winkelcentrum behoudt het aanzicht van de hoofdfunctie die er in wordt uitgeoefend;
- b. van het totale bruto-bedrijfsvloeroppervlak van de hoofdfunctie mag maximaal 50 m² worden ingevuld met ondersteunende horeca met dien verstande dat nooit meer dan 25 % van de totale oppervlakte in beslag genomen mag worden door ondersteunende horeca.

4.5.3 *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

4.5.4 *Erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting.

4.5.5 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij woningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

4.5.6 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

4.5.7 *Woning / wooneenheid*

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

4.6 Afwijking van de gebruiksregels

4.6.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.5.5](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

4.6.2 *Bijzondere woonvormen*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.5.6](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

4.6.3 *Woning / wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.5.7](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het in het kader van de ontheffing extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. horeca van categorie 1 a en b van de Staat van horecabedrijven;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- f. wonen, uitsluitend boven begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Centrum - café' tevens een cafébedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Centrum - ondergrondse parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage in een of twee lagen;
- i. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

met dien verstande:

- j. dat in afwijking van het bepaalde onder f. in het pand Raadhuisstraat 74 ook op begane grond gewoond mag worden;
- k. dat het netto-bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel in foodartikelen niet meer mag bedragen dan 750 m² per vestiging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 %, tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met plat dak toegestaan;
- f. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- g. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan;
- h. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- i. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m. hoger dan de toegestane goothoogte.
- j. de hoogte van een onderdoorgang dient tenminste 3 m. te bedragen.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 2 m.;
 - 2. vlaggenmasten 6 m.
 - 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.;

5.2.4 *Ondergrondse parkeergarage*

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. de verticale diepte van de garage bedraagt maximaal 10 m. beneden peil;
- b. een parkeerlaag heeft een hoogte van minimaal 3 m.;
- c. binnen de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-ondergrondse parkeergarage' mag een voetgangerstoegang naar de ondergrondse parkeergarage worden opgericht.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [5.2.2](#) onder d. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

5.4.1 *Hoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.3](#) onder a.3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Uitoefening aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van ruimten in de woning op verdieping ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/ of leidt niet tot een onaantoonbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

5.5.2 *Ondersteunende horeca*

Indien de functies detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk als hoofdfunctie worden uitgeoefend in een gebouw c.q. zelfstandige unit binnen een overdekt winkelcentrum, is ondersteunende horeca toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebouw c.q. de zelfstandige unit binnen een overdekt winkelcentrum behoudt het aanzicht van de hoofdfunctie die er in wordt uitgeoefend;
- b. van het totale bruto-bedrijfsvloeroppervlak van de hoofdfunctie mag maximaal 50 m² worden ingevuld met ondersteunende horeca met dien verstande dat nooit meer dan 25 % van het totale oppervlakte in beslag genomen mag worden door ondersteunende horeca.

5.5.3 *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

5.5.4 *Erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting.

5.5.5 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij woningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

5.5.6 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

5.5.7 *Woning / wooneenheid*

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

5.6 **Afwijking van de gebruiksregels**

5.6.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.5.5](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

5.6.2 *Bijzondere woonvormen*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.5.6](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

5.6.3 *Woning / wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.5.7](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het in het kader van de ontheffing extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 7 Centrum - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. horeca van categorie 1 a, b, c en 2 van de Staat van horecabedrijven;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg en welzijn;
- f. wonen, uitsluitend boven begane grond;
- g. maximaal één speelautomatenhal;

met dien verstande dat:

- h. dat het bruto-bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel in foodartikelen niet meer mag bedragen dan 750 m² per vestiging.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen.

7.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 % , tenzij anders is aangegeven;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met plat dak toegestaan;
- f. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- g. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte: 5 m tenzij buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;

- | | |
|--|------|
| 2. vlaggenmasten | 6 m; |
| 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 5 m. |

7.2.4 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden voor nieuw op te richten bebouwing de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet in een (ondergrondse) parkeergarage dienen te worden gerealiseerd.

7.3 **Nadere eisen**

7.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m. in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m.;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [7.2.2](#) onder c. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

7.4.1 *Hoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.3](#) onder a. 3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

7.4.2 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.4](#) onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

7.5 **Specifieke gebruiksregels**

7.5.1 *Uitoefening aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van ruimten in de woning op verdieping ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/ of leidt niet tot een onaantvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.p.

7.5.2 *Ondersteunende horeca*

Indien de functies detailhandel, dienstverlening en/of maatschappelijk als hoofdfunctie worden uitgeoefend in een gebouw c.q. zelfstandige unit binnen een overdekt winkelcentrum, is ondersteunende horeca toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebouw c.q. de zelfstandige unit binnen een overdekt winkelcentrum behoudt het aanzicht van de hoofdfunctie die er in wordt uitgeoefend;
- b. van het totale bruto-bedrijfsvloeroppervlak van de hoofdfunctie mag maximaal 50 m² worden ingevuld met ondersteunende horeca met dien verstande dat nooit meer dan 25 % van de totale oppervlakte in beslag genomen mag worden door ondersteunende horeca.

7.5.3 *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

7.5.4 *Erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting.

7.5.5 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

7.5.6 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

7.5.7 *Woning / wooneenheid*

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

7.6 Afwijking van de gebruiksregels

7.6.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.5.5](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

7.6.2 *Bijzondere woonvormen*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.5.6](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

7.6.3 *Woning / wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.5.7](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het in het kader van de ontheffing extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats op eigen terrein per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel uitsluitend op begane grond;
- b. dienstverlening uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt' uitsluitend een bouwmarkt met een brutobedrijfsvloeroppervlak van maximaal 3.500 m²;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen.

8.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan 50 %;
- d. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten" zijn geen gebouwen toegestaan;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient tenminste 1 m. te bedragen;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 6 m., tenzij anders is aangegeven;
 2. bouwhoogte 10 m., tenzij anders is aangegeven;
- e. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m.;
 2. bouwhoogte 5 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen voor de voorgevel: 1 m.;
 2. erfafscheidingen anders dan onder 1: 2 m.;
 3. vlaggenmasten: 6 m;
 4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

8.2.4 Parkeerplaatsen

Er dienen bij de functie 'specifieke vorm van detailhandel-bouwmart' op eigen terrein minstens 95 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2.50 m. in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.50 m.;

met dien verstande dat:

- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [8.2.2](#) onder c. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.2.3](#) onder a.4 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Uitoefening aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning op verdieping ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/ of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.p.

8.5.2 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

8.5.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

8.5.4 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

8.5.5 *Woning / wooneenheid*

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

8.6.2 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.5.4](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

8.6.3 *Woning / wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.5.5](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 9 Horeca - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horecabedrijven op de begane grond toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1a, 1b en 1c van de Staat van Horecabedrijven;
- b. wonen op verdieping;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [9.2.3](#) onder a. 2 voor het oprichten van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

9.4.2 *Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.

9.4.3 *Erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting*

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting.

9.4.4 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie afwijken van het bepaalde in [9.4.4](#) voor wat betreft de woonfunctie ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-ondergrondse parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wellness' tevens een voorziening op het gebied van wellness;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van jeugd- en kinderopvang en onderwijs;
- e. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen, al dan niet in gebouwde vorm.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouwen" zijn uitsluitend gebouwen toegestaan; uitsluitend" zijn
- c. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen gelegen tussen het als zodanig aangegeven bouwvlak en de bestemming
Verkeer 1 m;
 2. erfafscheidingen 2 m;
 3. vlaggenmasten 6 m;
 4. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

10.2.4 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet in een (ondergrondse) parkeergarage dienen te worden gerealiseerd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [10.2.3](#) onder a.4 en 10.2.2 onder d.1 voor het oprichten van bouwwerken, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

10.3.2 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [10.2.4](#) onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- / kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven, (woon)zorg en welzijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wonen op verdieping' uitsluitend voor wonen op verdieping alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

11.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. het maximale oppervlak aan gebouwen mag per bouwperceel, buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet meer bedragen dan 10%, tenzij anders is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- e. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met plat dak toegestaan;
- f. de goot- en/ of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- g. de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: 3 m tenzij op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven;
 2. bouwhoogte: 5 m tenzij op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak een andere hoogte is aangegeven.

11.2.3 Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 6 m bedragen.

11.2.4 Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. vlaggenmasten 6 m.;
 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

11.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

11.3 **Nadere eisen**

11.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [11.2.2](#) onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

11.4 **Afwijken van de bouwregels**

11.4.1 *Hoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.2.4](#) onder a. 3 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale (goot-)hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

11.4.2 *Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.2.2](#):

- a. op de verbeelding teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3 m;
- b. onder b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen per bouwperceel op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen tot ten hoogste 20 %.

met dien verstande dat:

- c. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig worden geschaad;
- d. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4.3 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.2.5](#) mits:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

11.5.2 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

11.5.3 Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.5.2](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

11.6.2 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.5.3](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. (voor)tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van ondersgeschikte aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel tot de voorste perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel mogen tot op maximaal 1,5 m voor de gevel van het hoofdgebouw worden opgericht, met een breedte tot maximaal 75% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel en met een maximale breedte van 3,5 m;
- c. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
- d. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel mag maximaal 3 m bedragen, waarbij een afstand van minimaal 3 m vanaf de voorgevel moet worden aangehouden;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal bedragen: de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw + 0.25 m;
- f. onverminderd hetgeen bepaald is in a tot en met d mag maximaal 50% van de tuin worden bebouwd.

12.2.3 Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 1 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- e. standplaatsen voor ambulante handel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens terrassen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busstation' tevens een openbaar vervoerstation ten behoeve van personenvervoer met autobussen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ondergrondse parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage;
- i. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- j. beplantingen;
- k. bermen;
- l. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- m. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- o. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- p. kunstwerken en kunstobjecten;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een parkeergarage
- b. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- c. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- d. bouwwerken ten behoeve van een busstation;
- e. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 *Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

13.2.3 *Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

c. de hoogte van een bouwwerk ten behoeve van algemeen nut mag ten hoogste 6 m bedragen.

13.2.4 *Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- | | |
|--|-------|
| 1. erfafscheidingen | 1 m; |
| 2. bouwwerken ten behoeve van een busstation | 6 m; |
| 3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 15 m. |

13.2.5 *Ondergrondse parkeergarage*

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- de ondergrondse parkeergarage onder de Nieuwe Markt bestaat uit twee lagen;
- de ondergrondse parkeergarage onder het Mill Hillplein bestaat uit één laag;
- de verticale diepte van de parkeergarage onder de Nieuwe Markt bedraagt maximaal 10 m. beneden peil;
- de verticale diepte van de parkeergarage onder het Mill Hillplein bedraagt maximaal 5 m. beneden peil;
- binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-ondergrondse parkeergarage' mogen op de Nieuwe Markt maximaal drie bouwwerken ten dienste van de voetgangerstoegang naar de ondergrondse parkeergarage, zoals liftschachten en trappenhuizen, worden opgericht.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

13.3.1 *Wonen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 4' en 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende regels:

- planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen;
- de uit te geven openbare ruimte mag geen overwegende structurele betekenis hebben voor de verkeersstructuur.

13.3.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [24](#) in acht te worden genomen.

Artikel 14 Wonen - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. aaneengebouwde woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend garages of bergingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. garages;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
 1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m² : 30 m²;
 2. bij bouwpercelen van 200 m² tot 500 m² : 45 m²;
 3. bij bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m² : 60 m²;
 4. bij bouwpercelen van 1.000 m² of groter : 75 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m;
 2. bouwhoogte 5 m tenzij anders is aangegeven.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;

2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3 m.

14.2.5 Garages

Voor het bouwen van garages gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van garages mag ten hoogste bedragen: 3 m.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [14.2.3](#) onder b. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [14.2.1](#) onder a en [14.2.3](#) onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 2 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10 m²;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaantvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

14.5.2 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

14.5.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

14.5.4 *Woning/wooneenheid*

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

14.6 **Afwijking van de gebruiksregels**

14.6.1 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [14.5.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

14.6.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [14.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

14.6.3 Woning/wooneenheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [14.5.4](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 15 Wonen - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen;
- b. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' tevens een atelier.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. parkeerplaatsen.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her) bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Monumentenwet 1988 en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. de afstand van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneen gebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot elke zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: 4 m hoger dan de toegestane goothoogte;
- g. de hoogte van de onderdoorgang dient tenminste 3 m. te bedragen.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
 1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m² : 30 m²;
 2. bij bouwpercelen van 200 m² tot 500 m² : 45 m²;
 3. bij bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m² : 60 m²;
 4. bij bouwpercelen van 1.000 m² of groter : 75 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;

- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste bedragen:
 - 1. goothoogte 3 m;
 - 2. bouwhoogte 5 m tenzij anders is aangegeven.

15.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. erfafscheidingen 2 m;
 - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

15.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

15.3 **Nadere eisen**

15.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in [15.2.3](#) onder b. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

15.4 **Afwijken van de bouwregels**

15.4.1 *Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.2.2](#) onder a en [15.2.3](#) onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 2 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10 m²;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4.2 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.2.5](#), mits:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

15.5.2 Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

15.5.3 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

15.5.4 Woning/wooneenheid

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.2.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;

- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

15.6.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

15.6.3 *Woning/wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [15.5.4](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 16 Wonen - 4

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gestapelde woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' uitsluitend detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ondergrondse parkeergarage' tevens een ondergrondse parkeergarage.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. parkeerplaatsen.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
- c. ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend gebouwen met een plat dak toegestaan;
- d. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
 2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. goothoogte 3 m;
 2. bouwhoogte 5 m tenzij anders is aangegeven.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. erfafscheidingen 2 m;
 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

16.2.5 Parkeerplaatsen

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein al dan niet in een (ondergrondse) parkeergarage dienen te worden gerealiseerd.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [16.2.5](#) mits:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of:
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

16.5.2 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken voor bijzondere woonvormen.

16.5.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

16.5.4 *Woning/wooneenheid*

Het is niet toegestaan de woning te gebruiken in strijd met het begrip woning/wooneenheid.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen voor wat betreft de woonfunctie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [16.5.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

16.6.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [16.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

16.6.3 *Woning / wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [16.5.4](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m²;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van hoge archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

17.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [17.2.1](#) mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

17.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in [17.2.2](#) genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

17.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

17.3.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in [17.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte minder dan 0,5 m. beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

17.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [17.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

17.3.4 *Opgraving*

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

17.3.5 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

17.4.1 *Verwijderen dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

17.4.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [24](#) in acht te worden genomen.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 100 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [18.2.1](#) mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in [18.2.2](#) genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

18.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

18.3.2 *Uitgezonderde werkzaamheden*

Het in [18.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte minder dan 0,5 m. beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [18.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

18.3.4 *Opgraving*

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

18.3.5 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

18.4.1 *Verwijderen dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

18.4.2 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [24](#) in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 19 Antidubbelregel

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

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.2 Bestaande afstanden en andere maten

20.2.1 *Maximaal toelaatbaar*

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/ of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

20.2.2 *Minimaal toelaatbaar*

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, inhoud, aantallen en / of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wetgeving, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

20.2.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in [20.2.1](#) en [20.2.2](#) uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

20.3 Overschrijding bouwgrenzen

De aangegeven bouwgrenzen/voorgevels mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreepoortalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

21.1.1 *Strijdigheid artikelen*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen tot en met aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen tot en met genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

23.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [24](#) in acht te worden genomen.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

24.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging of uitwerking als bedoeld in [24.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

24.2.1 Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

24.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en verder op de gebruikelijke wijze bekend.

24.2.3 Zienswijzen

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25 Overgangsregels

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van [25.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [25.1](#) met maximaal 10 %.

25.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

[25.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

25.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [25.4](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

25.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [25.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

25.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

[25.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

25.8 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 26 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Centrum Zuid' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De voorzitter,

De griffier,

Hoofdstuk 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

I. Indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten

0 Landbouw, jacht en bosbouw

01 Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw

1/2/3 Industrie

05 Visserij- en visteeltbedrijven

15 Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken

16 Verwerking van tabak

17 Vervaardiging van textiel

18 Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont

19 Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)

20 Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en
vlechtwerk
(excl. meubels)

21 Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren

22 Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media

23 Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie

24 Vervaardiging van chemische producten

25 Vervaardiging van producten van rubber en kunststof

26 Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten

27 Vervaardiging van metalen in primaire vorm

28 Vervaardiging van producten van metaal

29 Vervaardiging van machines en apparaten

30 Vervaardiging van kantoormachines en computers

31 Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en
benodigheden

- 32 Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en -benodigdheden
- 33 Vervaardiging van medische apparaten/instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken
- 34 Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers
- 35 Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)
- 36 Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.
- 37 Voorbereiding tot recycling

4 Bouwnijverheid

- 40 Productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water
- 45 Bouwnijverheid

5 Reparatie van consumentenartikelen en handel

- 50 Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations
- 51 Groothandel (op- en overslag van goederen zonder verwerking, excl. auto's en motorfietsen)
- 52 Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren

6 Vervoer, opslag en communicatie

- 60 Vervoer over land
- 63 Dienstverlening t.b.v. het vervoer
- 64 Post en telecommunicatie

7 Verhuur van roerende goederen en zakelijke dienstverlening

- 71 Verhuur van transportmiddelen, machines en overige roerende goederen
- 72 Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
- 73 Speur- en ontwikkelingswerk
- 74 Overige zakelijke dienstverlening
- 75 Overheidsdiensten

9 Milieudienstverlening en overige dienstverlening

90 Milieudienstverlening

93 Overige dienstverlening

II. Indeling op grond van het opgestelde vermogen

SBI-code/ Bedrijfs(sub)groep of activiteit	categorie	maatgevende milieuaspl.1)	continu factor2)
01 LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW			
01.1 Akker- en tuinbouw			
01.12 Tuinbouw			
- champignonkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
- champignonkwekerijen met mestfermentatie	3.2	Gr	C
- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	G/Gr/S	C
- witlofkwekerijen (algemeen)	2	G/Gr/R	C
01.4 Dienstverlening t.b.v. de landbouw			
- algemeen (o.a. loonbedrijven)	3.2	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
- indien opslag bestrijdingsmiddelen: zie SBI-code 51.55			

	- KI-stations	3.1	G/Gr	-
	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven algemeen	3.1	G	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G	-
<u>05</u>	<u>VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN</u>			
05.1	- Zeevisserijbedrijven	3.2	Gr/G	C
	- Binnenvisserijbedrijven	3.1	Gr/G	C
05.2	Vis- en schaaldierkwekerijen			
	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2	Gr/G	C
	- visteeltbedrijven	3.1	Gr/G	C
<u>15</u>	<u>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</u>			
15.1	Slachterijen en vleesverwerking			
	- slachterijen, vervaardiging van vleeswaren en vleesconserven	3.2	G/Gr	C
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G/Gr	C
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G/Gr	-
	- vetsmelterijen	5	Gr	C
	- bewerking van darmen en verwerking van ander dierlijk afval	4.2	Gr	C
	- vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ² en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden	3.1	G/Gr	-
15.2	Visverwerking			
	- algemeen	4.2	Gr	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.2	Gr	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 300 m ² bedraagt	3.1	Gr	-
	- indien drogen	5	Gr	C
	- indien roken	4.2	Gr	C
15.3	Groente- en fruitverwerking			

-	algemeen	3.2	G/Gr	C
-	vervaardiging van aardappelproducten	4.2	Gr	C
-	indien vervaardiging van snacks met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m ²	3.1	G/Gr	-
-	verwerking van koolsoorten	4.1	Gr	C
-	drogen van groente of fruit of fabricage van uienconserven (zoutinleggerij)	4.2	Gr	C
15.4	Vervaardiging van plantaardige en dierlijke oliën en vetten			
-	algemeen	4.1	Gr	C
-	indien de productiecapaciteit 250.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.5	Vervaardiging van zuivelproducten			
15.51	Vervaardiging van zuivelproducten			
-	algemeen	4.2	G	C
-	vervaardiging van consumptiemelk- en melkproducten	3.2	G	C
-	indien de productiecapaciteit voor melk-, weipoeder of andere gedroogde zuivelproducten 1,5 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
-	indien concentratie van melk of melkproducten door middel van indamping met een water-verdampingscapaciteit van 20 ton/uur of meer	5A	G	C
-	indien de melkverwerkingscapaciteit voor consumptiemelk of -producten en geëvaporiseerde melk of -producten 55.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
15.52	Bereiding van consumptie-ijs			
-	algemeen	3.2	G	C
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 200 m ² bedraagt	2	G	-
15.6	Vervaardiging van meel			
-	algemeen	4.1	G	C
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
-	indien vervaardiging van zetmeel of zetmeelderivaten met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C

15.7	Vervaardiging van diervoeder			
	- mengvoeder algemeen	4.1	G/Gr	C
	- indien de capaciteit voor het vervaardigen van veevoeder 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
	- drogerijen	4.2	Gr	C
	- indien de waterverdampingscapaciteit 10 ton/uur of meer bedraagt	5A	G	C
	- veevoeder n.e.g. ³⁾	5	G/Gr	C
15.8	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen			
15.81/	Brood, beschuit, banket, koek en biscuit			
15.82	- algemeen	3.2	G/Gr	C
	- indien de verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week bedraagt	2	G/Gr	C
15.83	Suiker			
	- algemeen	5	Gr	C
	- vervaardiging van suiker uit suikerbieten met een capaciteit van 2.500 ton/dag of meer	5A	Gr	C
15.84	Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade en suikerwerk			
	- cacao en chocolade	5	Gr	-
	- indien vervaardigen van chocoladewerken met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 2.000 m ²	3.2	Gr	-
	- idem, met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
	- suikerbranden	4.2	Gr	-
	- suikerwerk	3.2	Gr	-
	- idem, indien met een maximaal oppervlak van de bedrijfsbebouwing van 200 m ²	2	Gr	-
15.85	Deegwaren			
15.86	Overige voedingsmiddelen			
t/m	- algemeen	4.1	Gr	-
15.89	- theepakkerijen en soep(aroma)fabrieken zonder poederdrogen	3.2	Gr	-

	- soep(aroma)fabrieken met poederdrogen	4.2	Gr	-
	- koffiebranderijen	5	Gr	C
15.9	Vervaardiging van dranken			
15.91	Distilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	Gr	C
15.92	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting			
	- algemeen	4.1	G/Gr	-
	- indien de capaciteit voor het vervaardigen van gist 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G/Gr	C
15.93/ 15.94/	Vervaardiging van overige alcoholische dranken (exclusief bier)	2	G	C
15.95				
15.96/	Bierbrouwerijen en mouterijen	4.2	Gr	C
15.97				
15.98	Vervaardiging van mineraalwater en frisdranken	3.2	G	C
<u>16</u>	<u>VERWERKING VAN TABAK</u>			
160	Tabaksverwerkende industrie	4.1	G	C
<u>17</u>	<u>VERVAARDIGING VAN TEXTIEL</u>			
17.1/	Bewerken en spinnen van textielvezels en weven van textiel			
17.2	tel			
	- algemeen	3.2	G	-
	- indien 50 of meer weefgetouwen met schietspoelen aanwezig zijn	4.2A	G	-
17.3	Textielveredeling	3.1	G/Gr	-
17.4/	Vervaardiging van textielwaren			
17.5	- algemeen	3.1	G	-
	- tapijten en vloerkleden	4.1	G	-
17.6/	Vervaardiging van gehaakte en gebreide stoffen en artikelen	3.1	G	-
17.7				

<u>18</u>	<u>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</u>			
18.1	Vervaardiging van kleding van leer	3.1	G	-
18.2	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. leer)	2	G	-
18.3	Bereiden, verven en vervaardigen van (artikelen van) bont	3.1	Gr	-
<u>19</u>	<u>VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)</u>			
19.1	Looien en bewerken van leer	4.2	Gr	-
19.2	Vervaardiging van lederwaren (excl. kleding en schoeisel)	3.1	Gr	-
19.3	Vervaardiging van schoeisel	3.1	G/Gr	-
<u>20</u>	<u>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING VAN ARTIKELEN VAN HOUT, KURK, RIET EN VLECHTWERK (EXCL. MEUBELS)</u>			
20.1	Primaire houtbewerking			
	- houtzagerijen, -schaverijen e.d.	3.2	G	-
	- houtverduurzaming met zoutoplossingen	3.1	G	-
	- idem met creosoot of carbolineum	4.1	Gr	-
20.2	Vervaardiging van fineer- en plaatmaterialen	3.2	G/Gr	-
20.3	Vervaardiging van timmerwerk	3.2	G	-
20.4	Vervaardiging van houten emballage	3.2	G/R/S	-
20.5	Vervaardiging van overige artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk			
	- overige artikelen van hout	3.2	G/R/S	-
	- kurkwaren, riet en vlechtwerk	2	G/S	-
<u>21</u>	<u>VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN</u>			
21.1	Vervaardiging van pulp, papier en karton			
	- pulp	4.1	G/Gr	-
	- papier en karton algemeen	3.1	G/Gr/S	-
	- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur tot 15 ton/uur bedraagt	4.1A	G	C
	- idem, indien de productiecapaciteit 15 ton/uur of meer	4.2A	G	C

	bedraagt			
21.2	Vervaardiging van papier- en kartonwaren			
	- papierwaren, golfkarton en kartonnage	3.2	G	C
	- indien de capaciteit voor het vervaardigen van papier of celstof 3 ton/uur of meer bedraagt	4.1A	G	C
<u>22</u>	<u>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</u>			
22.1	Uitgeverijen	1	G	-
22.2	Drukkerijen en aanverwante activiteiten			
	- dagbladdrukkerijen, offset-rotatiedrukkerijen met thermische drogerij en rotatie-diepdrukkerijen	3.2	G	C
	- offset-drukkerijen zonder rotatiepersen, hoogdrukkerijen, kopieerinrichtingen en vlakdrukkerijen n.e.g. ³⁾	2	G/Gr	C
	- chemigrafische en fotolithografische bedrijven, zeefdrukkerijen, drukkerijen n.e.g. ³⁾ en grafische afwerkingsbedrijven (binderij e.d.)	2	G/Gr	-
	- loonzetterijen	2	Gr	-
22.3	Reproductie van opgenomen media	1	G/Gr	-
<u>23</u>	<u>AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKENDE INDUSTRIE</u>			
23.1	Vervaardiging van cokesovenproducten			
	- algemeen	5	G/Gr	C
	- productie van koolelektroden met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	6A	Gr	C
	- vergassing van steenkool, vervaardigen van cokes uit steenkool of breken, malen, zeven of drogen van steenkolen, of andere mineralen of derivaten daarvan met een capaciteit ten aanzien daarvan van 100.000 ton/jaar of meer	6A	G/Gr	C
23.2	Aardolieverwerking			
	- raffinaderij	6	G/Gr/R	C
	- indien de capaciteit voor het raffineren, kraken of vergassen van aardolie of aardoliefracties 10 ⁶ ton/ jaar of meer	6A	G/Gr/R	C

	bedraagt			
	- vervaardiging van smeeroliën en -vetten (niet verbonden aan aardolieraffinaderij)	3.2	G	-
	- aardolieverwerking n.e.g. ³⁾	4.2	Gr	-
<u>24</u>	<u>VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN</u>			
24.1/	Vervaardiging van basischemicaliën en farmaceutische			
24.4	producten			
	- algemeen	5	G/Gr/R/S	C
	- petrochemische producten of chemicaliën met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/Gr/R	C
	- vervaardigen, bewerken of verwerken van methanol met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.1	G	C
	- idem, met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G	C
	- productie van vetzuren en alkanolen uit dierlijke en plantaardige oliën en vetten met een capaciteit van 50.000 ton/jaar of meer	5A	Gr	C
	- overige vetzuren- en alkanolen	4.2	Gr	C
	- grondstoffen voor geneesmiddelen en fijnchemicaliën met een capaciteit van minder dan 1.000 ton/ jaar	4.2	R	C
	- anorganische en organische grondstoffen n.e.g. ³⁾ niet vallend onder de "post-Sevesorichtlijn"	4.2	Gr/R	C
	- kleur- en verfstoffen	4.1	G/Gr/R	C
	- idem, glazuren of emailles met een capaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/Gr/R	C
	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	G/R	-
	- verbandmiddelen	2	G	-
24.2	Vervaardiging van landbouwchemicaliën			
	- algemeen	5	R	C
	- indien met een niet in een gebouw opgesteld motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G/R	C
24.3	Vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek	4.2	Gr/R	C

24.5	Vervaardiging van zeep, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen, parfums en cosmetica	4.2	Gr	C
24.6	Vervaardiging van overige chemische producten			
-	algemeen	3.2	Gr/R	-
-	lijm en plakmiddelen met gebruik van dierlijke grondstoffen	5	Gr	-
-	munitie en springstoffen	5	R	-
-	chemische kantoorbenodigdheden	3.1	G/Gr/R	-
-	chemische producten n.e.g. ³⁾ (24.66)	4.1	Gr/R	C
24.7	Vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels	4.2	G/Gr	C

25 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF

25.1	Vervaardiging van producten van rubber			
-	banden en rubberregeneratie	4.2	G/Gr	C
-	rubberproducten (excl. Banden)	3.2	Gr	-
-	vernieuwen van loopvlakken	4.1	Gr	-
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak kleiner is dan 100 m ²	3.1	Gr	-
25.2	Vervaardiging van producten van kunststof			
-	algemeen	4.1	Gr	-
-	indien met toepassing van fenolharsen	4.2	Gr	-
-	productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	G/Gr/R	-

26 VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN

26.1	Vervaardiging van glas en glaswerk			
-	algemeen	3.2	G	-
-	vervaardigen, bewerken of verwerken van glas of glazen voorwerpen met een capaciteit van 10 ton/uur of meer	4.2A	G	C
-	vervaardigen van glaswol of glasvezels met een productiecapaciteit van minder dan 5.000 ton/jaar	4.2	Gr	-
-	idem, met een productiecapaciteit van 5.000 ton/jaar of meer	5	Gr	C

	- glasbewerking	3.1	G/S	-
	- glas-in-lood-zetterijen	2	G	-
26.2/	Vervaardiging van keramische producten	3.2	G/S	-
26.3				
26.4	Vervaardiging van bakstenen, baksteenelementen en dakpannen	4.1	G/S	-
26.5	Vervaardiging van cement, kalk en gips			
26.51	Cement			
	- algemeen	5	G	C
	- indien productie van cement en/of cementklinkers met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	C
26.52/	Kalk en gips			
26.53	- algemeen	4.1	G/S	-
	- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5	G	-
	- indien breken, malen, zeven of drogen van kalk met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.6	Vervaardiging van producten van beton, cement en gips			
26.61	Beton- en cementwaren (voor de bouw)			
	- algemeen	4.1	G	-
	- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	4.2	G	-
	- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van minder dan 100 ton/dag	5A	G	-
26.61	Kalkzandsteen			
	- algemeen	3.2	G/S	-
	- indien productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2	G/S	-
	- indien breken, malen, zeven of drogen met een capaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	4.2A	G/S	-
26.62	Mineraalgebonden bouwplatenfabriek	3.2	G/S	-

26.63/	Beton- en cementmortel			
26.64	- algemeen	3.2	G/S	-
	- vervaardigen van cement- of betonmortel met een capaciteit van 100 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
26.65/	Producten van beton, (vezel)cement en gips (niet voor			
26.66	- algemeen	3.2	G/R/S	-
	- indien productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2	G/R/S	-
	- indien gebruik van persen, triltafels of bekistingstrillers met een productiecapaciteit van 100 ton/dag of meer	4.2A	G/S	-
26.7	Natuursteenbewerking			
	- algemeen	3.2	G	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
	- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van minder dan 100.000 ton/jaar	4.2	G	-
	- indien breken, malen, zeven of drogen met een productiecapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer	5A	G	-
26.8	Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale producten			
26.81	Schuur-, slijp- en polijstmiddelen	3.1	G/S	-
26.82	Overige niet-metaalhoudende minerale producten			
	- bitumineuze materialen	4.2	Gr	-
	- idem, met een productiecapaciteit van 100 ton/uur of meer	5A	Gr	-
	- isolatiematerialen (excl. glaswol)	4.1	Gr	C
	- indien de productiecapaciteit voor steenwol 5.000 ton/jaar of meer bedraagt	4.2A	G	C
	- minerale producten n.e.g. ³⁾	3.2	G/S	-
	- asfaltcentrales	4.1	G	-
	- idem, indien de productiecapaciteit 100 ton/uur of meer bedraagt	4.2A	G	-

27 VERVAARDIGING VAN METALEN IN PRIMAIRE VORM

- ijzer en staalindustrie algemeen	5	G/Gr	-
- non-ferro metaalindustrie algemeen (excl. ertsvoorbewerking)	4.2	G	-
- profielzetterijen en draadtrekkerijen met een productieoppervlakte kleiner dan 2.000 m ²	4.2	G	-
- malen, roosten, pelletiseren, of doen sinteren van ertsen of derivaten daarvan met een capaciteit van 1.000 ton/jaar of meer	5A	G/Gr	C
- indien de capaciteit voor de productie van primaire non-ferrometalen 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	5A	G	-
- indien de capaciteit voor de productie van ruwijzer of ruw staal 1.000 ton/jaar of meer bedraagt	6A	G/Gr	C
- indien productie van metalen buizen door middel van walsen, trekken of lassen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- warmbandwalserijen en koudbandwalserijen voor het tot platen omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K en waarvan de dikte van het aangevoerde materiaal groter is dan 1 mm, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- walserijen of trekkerijen voor het tot profiel- en stafmateriaal omvormen van metalen of hun legeringen waarvan het smeltpunt hoger is dan 800 K, met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
- smelterijen of gieterijen van metalen of hun legeringen met een productiecapaciteit van 4.000 ton/jaar of meer voorzover het smeltpunt van de metalen en hun legeringen hoger is dan 800 K	5A	G	-
- gieterijen	4.2	G	-

28 VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL

28.1 Vervaardiging van metaalconstructiewerken, ramen, deuren en kozijnen

- gesloten gebouw	3.2	G	-
- in een niet gesloten gebouw met een productieoppervlak	4.1	G	-

	kleiner dan 2.000 m ²			
	- samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.2/	Vervaardiging van tanks en reservoirs en van ketels en			
28.3	radiatoren voor centrale verwarming en van stoomketels			
28.21/	Tanks, reservoirs en (stoom)ketels			
28.3	- algemeen	4.1	G	-
	- produceren en renoveren van metalen ketels of tanks met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
28.22	Producten voor centrale verwarming	3.2	G/Gr/R	-
28.4	Smeden, persen, stampen en profielwalsen van metaal			
	- stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	G	-
	- smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	G	-
28.5	Oppervlaktebehandeling en overige metaalbewerking			
28.51	Oppervlaktebehandeling			
	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)	2	G	-
	- algemeen, scoperen, mechanische oppervlaktebehandeling	3.1	G	-
		3.2	G/Gr	-
	- thermisch verzinken, thermisch vertinnen, anodiseren, eloxeren, chemische oppervlaktebehandeling, emailleren, metaalharderen, lakspuiten en moffelen			
	- stralen	4.1	G/S	-
28.52	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	G	-
28.6	Vervaardiging van scharen en bestek, gereedschap en hang- en sluitwerk	3.2	G	-
28.7	Vervaardiging van overige producten van metaal			
	- schroeven, massadraaiwerk, veren e.d. (metaalwaren)	3.2	G	-

-	metalen emballage-industrie	3.2	G/Gr/R	-
-	produceren, renoveren of schoonmaken van metalen vaten met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	4.2A	G/Gr	-
-	smederijen van ankers en kettingen met een productieoppervlakte van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
<u>29</u>	<u>VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN</u>			
-	met een productieoppervlak kleiner dan 2.000 m ²	3.2	G	-
-	met een productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	4.1	G	-
-	beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
-	samenvoegen van plaat-, profiel-, staf- of buismaterialen door middel van smeden, klinken, lassen of monteren met een niet in een gesloten gebouw ondergebracht productieoppervlak van 2.000 m ² of meer	5A	G	-
-	reparatie van machines en apparaten	3.1	G	-
<u>30</u>	<u>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</u>	3.1	G	-
<u>31</u>	<u>VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN</u>			
31.1/	Vervaardiging van elektromotoren, generatoren, transfor-	4.1	Gr	-
31.2	matoren, schakel- en verdeelinrichtingen			
31.3	Vervaardiging van geïsoleerde kabel en draad	4.1	G	-
31.4	Vervaardiging van accumulatoren, elektrische elementen en batterijen	3.2	G/Gr	-
31.5	Vervaardiging van elektrische lampen, buizen en verlichtingsbenodigdheden	4.2	R	-
31.6	Vervaardiging van overige elektrotechnische benodigdheden n.e.g. ³⁾	3.1	G	-
<u>32</u>	<u>VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO- EN TELECOMMUNICATIEAPPARATUUR EN -BENODIGDHEDEN</u>			
		3.1	G/Gr	-

<u>33</u>	<u>VERVAARDIGING VAN MEDISCHE APPARATEN/INSTRUMENTEN, ORTHOPEDISCHE ARTIKELEN E.D., PRECISIE- EN OPTISCHE INSTRUMENTEN EN UURWERKEN</u>			
		2	G/Gr	-
<u>34</u>	<u>VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS</u>			
34.1	Vervaardiging van auto's (incl. assemblage)			
-	algemeen	4.2	G	-
-	indien het productieoppervlak kleiner is dan 10.000 m ²	4.1	G	-
-	beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
34.2	Carrosseriebouw en vervaardiging van aanhangwagens en opleggers	4.1	G	-
34.3	Vervaardiging van auto-onderdelen en -accessoires	3.2	G	-
<u>35</u>	<u>VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS)</u>			
35.1	Scheepsbouw en scheepsreparatie			
-	houten schepen	3.1	G/S	-
-	kunststof schepen	3.2	G/Gr	-
-	metalen schepen algemeen	4.1	G	-
-	indien onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van minder dan 25 m en/of het incidenteel bouwen van dergelijke schepen	3.2	G/Gr/S	-
-	indien bouwen, onderhouden, repareren of behandelen van de oppervlakte van metalen schepen met een langs de waterlijn te meten lengte van 25 m of meer en/of beproeven verbrandingsmotoren met voorzieningen of installatie voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	5A	G	C
-	scheepsloperijen	5	G	-
35.2	Vervaardiging van rollend spoor- en tramwegmaterieel			
-	algemeen	3.2	G	-

	- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer	4.2A	G	-
35.3	Vervaardiging van vlieg- en ruimtevaartuigen (incl. reparatie)			
	- algemeen	5	G	-
	- zonder proefdraaien motoren	4.1	G	-
	- beproeven van verbrandingsmotoren met voorzieningen of installaties voor het afremmen van een gezamenlijk motorisch vermogen van 1 MW of meer en/of straalmotoren of -turbines met een stuwkracht van 9 KN of meer	5A	G	-
35.4	Vervaardiging van rijwielen, motorrijwielen en invalidenwagens	3.2	G	-
35.5	Vervaardiging van overige transportmiddelen	3.2	G	-
<u>36</u>	<u>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.³⁾</u>			
36.1	Vervaardiging van meubels			
	- houten of metalen meubels algemeen	3.2	G	-
	- indien met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
	- kunststof meubels algemeen	3.2	G/Gr/R	-
	- indien met toepassing van fenolharsen (zie ook SBI-code 25.2)	4.2	Gr	-
	- rietmeubels en matrassen	3.1	G/Gr/R/S	-
	- meubelstoffeerderijen	1	-	-
	- overige meubels	2	G/Gr/R	-
36.2	Vervaardiging van sieraden e.d.	2	Gr	-
36.3	Vervaardiging van muziekinstrumenten	2	G/Gr	-
36.4/	Vervaardiging van spellen, speelgoed- en sportartikelen	3.1	G	-
36.5				
36.6	Vervaardiging van overige goederen n.e.g. ³⁾			
	- vervaardiging van linoleum en vloerzeil	5	Gr	-
	- sociale werkplaatsen	3.1	Gr	-
	- idem, met lakspuiterij	3.2	G/Gr/R/S	-
	- vervaardiging van overige goederen n.e.g. ³⁾	3.1	G/Gr	-

37 VOORBEREIDING TOT RECYCLING

37.1 Voorbereiding tot recycling van metaalafval

- | | | | |
|--|-----|-------|---|
| - herwinning van ijzer en staal (o.a. autos shredders) | 5 | G | C |
| - sorteren van oud ijzer | 3.2 | G/R | - |
| - indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ² | 3.1 | G/R/S | - |

37.2 Voorbereiding tot recycling van overig afval

- | | | | |
|--|------|------|---|
| - algemeen | 4.2 | G/Gr | - |
| - indien breken, malen, zeven of drogen van grond met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer | | | |
| . in de open lucht | 5A | G/S | - |
| . uitsluitend in gesloten gebouwen | 4.2A | G | - |
| - indien breken, malen, zeven of drogen van puin met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton/jaar of meer in de open lucht | 5 | G/S | - |

40 PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER

Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen van 50 MW of meer)

- | | | | |
|--|----|---|---|
| - Oliegestookt/gasgestookt/warmtekrachtinstallatie | 5A | G | C |
|--|----|---|---|

Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen:

- | | | | |
|--------------------------|------|---|---|
| - kleiner dan 10 MVA | 2 | G | C |
| - vanaf 10 tot 100 MVA | 3.1 | G | C |
| - vanaf 100 tot 200 MVA | 3.2 | G | C |
| - vanaf 200 tot 1000 MVA | 4.2A | G | C |
| - vanaf 1.000 MVA | 5A | G | C |

Gasdistributiebedrijf

- | | | | |
|--|-----|---|---|
| - gascompressorstation met een vermogen kleiner dan 100 MW | 4.2 | G | C |
| - gascompressorstation met een vermogen van 100 MW of | 5 | G | C |

	meer			
	- gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallatie cat. A	1	G	C
	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten, gebouwen, cat. B en C)	2	G	C
	- gasontvangst- en verdeelstations, cat. D	3.2	G	C
	Warmtevoorzieninginstallaties gasgestookt			
	- stadsverwarming	3.2	G	C
	- blokverwarming	2	G/R	C
45	<u>BOUWNIJVERHEID</u>			
45.1/	Bouwrijp maken van terreinen/			
45.2	Burgerlijke en utiliteitsbouw; grond-, water- en wegebouw (excl. grondverzet)			
	- burgerlijke en utiliteitsbouw algemeen (aannemingsbedrijven), gemeentewerf	3.1	G/R/S	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
	- heiersbedrijven, betonijzervlechtbedrijven, slopersbedrijven en steigerbouwbedrijven	3.2	G/R/S	-
	- grond-, water- en wegebouwkundige bedrijven algemeen (aannemingsbedrijven)	3.2	G/S	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/S	-
45.3	Bouwinstallatie			
	- loodgieters- en fitterswerk, installatie van centrale verwarmings- en luchtbehandelingsapparatuur en sanitair, isolatiewerkzaamheden	2	G/R	-
	- indien met spuiterij	3.1	G/Gr/R	-
	- elektrotechnische installatie	2	G/R	-
45.4	Afwerken van gebouwen			
	- schilderen, glaszetten, afwerken van vloeren en wanden, stukadoeren en overige afwerking	3.1	G/Gr/R/S	-

- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	G/Gr/R/S	-
- woningstoffeerderijen	1	-	-
45.5 Verhuur van bouw- en sloopmachines met bedienend personeel			
- algemeen	3.2	G/V	C
- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.500 m ² bedraagt	3.1	G/V	C

50 HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN; EXCLUSIEF DETAILHANDEL

50.1/ Handel in en reparatie van auto's

50.2 - groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	G	-
- overige groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- autoreparatiebedrijven algemeen	2	G/R	-
- reparatie van vrachtwagens	3.1	G/Gr	-
- autoplaatwerkerijen	3.2	G	-
- autospuit- en tectyleerinrichtingen	3.1	Gr	-
- autobeklederijen	1	-	-
- autowasserijen	2	G	-
- sleepbedrijven van voertuigen	3.2	G	C

50.3 Handel in auto-onderdelen en -accessoires

- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-

50.4 Handel in en reparatie van motorfietsen en onderdelen en accessoires

- groothandel	3.1	G	-
- idem, indien het oppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
- reparatie	2	G	-

51 GROOTHANDEL (OP- EN OVERSLAG VAN GOEDEREN ZONDER VERWERKING, EXCL. AUTO'S EN MOTORFIETSEN) Voor op- en overslagbedrijven met eigen vervoersactiviteiten: zie SBI-code 60.2

51.2	Groothandel in landbouwproducten en levende dieren			
51.21/	Akkerbouwproducten en veevoeders,			
51.22	bloemen en planten			-
	- algemeen	2	G/Gr/R/S	-
	- indien op- of overslag van granen, meelsoorten, zaden, gedroogde peulvruchten, maïs of derivaten daarvan of veevoeder met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2A	G/S	-
	- overige op- en overslag van granen	3.2	G/R/S	-
	- opslag met koelinstallaties met een koelvermogen van 300 kW of meer	3.2	G/R	-
	- plantaardige oliën en vetten, oliehoudende grondstoffen	3.2	G/Gr	-
51.23	Levende dieren	3.2	G	C
51.24	Huiden, vellen en leder	3.1	Gr	-
51.25	Ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen			
	- algemeen	2	G/Gr/R/S	-
	- opslag met koelinstallaties met een vermogen van	3.2	G/R	
51.3	Groothandel in voedings- en genotmiddelen			
	- algemeen	2	G/Gr/R	-
	- opslag met koelinstallaties met een vermogen van 300 kW of meer	3.2	G/R	-
	- dierlijke oliën en vetten	3.2	G/Gr	-
51.4	Groothandel in overige consumentenartikelen			
	- munitie	3.2	R	C
	- consumentenvuurwerk, indien meer dan 10.000 kg wordt opgeslagen	3.1	R	C
	- consumentenvuurwerk, indien niet meer dan 10.000 kg wordt opgeslagen	2	R	C

-	overige	3.1	G	-
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.5	Groothandel in intermediaire goederen (excl. agrarische), afval en schroot			
51.51	Brandstoffen en andere minerale olieproducten			
-	minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	Gr	-
-	vaste brandstoffen			
.	algemeen	5	G/S	-
.	indien het opslagterrein kleiner is dan 2.500 m ²	3.2	S	-
.	inrichting voor de op- en overslag van steenkool met een opslagcapaciteit van 2.000 m ² of meer	5A	G/S	C
-	vloeibare brandstoffen			
.	ondergrondse opslag met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	2	Gr	-
.	bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K3-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.1	R	-
.	bovengrondse opslag van vloeistoffen behorend tot de K1/K2-klasse met een capaciteit van minder dan 1.000 m ³	3.2	Gr/R	-
.	opslag met een capaciteit van 1.000 m ³ of meer maar minder dan 100.000 m ³	4.1	R	-
.	opslag met een capaciteit van 100.000 m ³ of meer	5	R	-
-	gasvormige brandstoffen:			
.	algemeen	4.2	R	-
.	opslag van butaan, propaan, LPG met een capaciteit van 250 m ³ of meer	5	R	-
.	opslag van gasflessen met een capaciteit van 10 tot 50 m ³	3.2	R	-
.	idem, met een capaciteit tot 10 m ³	2	R	-
51.52	Metalen en metaalertsen			
-	metaalertsen algemeen	4.2	G/S	-

	-	indien de oppervlakte voor de opslag 2.000 m ² of meer bedraagt	5A	G	-
	-	metalen en halffabrikaten	3.2	G	-
51.53		Hout en bouwmaterialen			
	-	algemeen	3.1	G	-
	-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
	-	zand en grind	3.2	G/S	-
	-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	3.1	G/S	-
	-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 500 m ² bedraagt	2	G/S	-
51.54		IJzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur			
	-	algemeen	3.1	G	-
	-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.55		Chemische producten			
	-	chemische grondstoffen en chemicaliën voor industriële toepassing algemeen	3.2	R	-
	-	op- of overslag van brandbare explosieve, sterk prikkelende of giftige gassen: zie SBI-code 51.51			
	-	opslag van niet-reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	3.1	R	-
	-	bestrijdingsmiddelen			
	.	algemeen	5	R	-
	.	indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 2.500 m ² bedraagt	4.2	R	-
	.	indien de oppervlakte van de opslagruimte 300 t/m 1.000 m ² bedraagt	4.1	R	-
	.	indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 300 m ² bedraagt	3.2	R	-
	.	indien de oppervlakte van de opslagruimte minder dan 600 m ² bedraagt en een automatische gasblusinstallatie wordt	3.1	R	-

	toegepast			
	indien de opslagcapaciteit minder dan 10 ton bedraagt	2	R	-
	- kunstmeststoffen	3.1	R/S	-
	- rubber	3.1	G/Gr	-
51.56	Overige intermediaire goederen			
	- textielgrondstoffen en -halffabrikaten	3.1	Gr	-
	- papier en karton	3.1	G/R	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
	- overige	2	G	-
51.57	Afval en schroot			
	- autosloperij	3.2	G	-
	- op- en overslag alsmede sorteren van oud ijzer, schroot, puin, glas en hout (excl. radioactief afval)	3.2	G	-
	- idem, indien het opslagterrein kleiner is dan 1.000 m ²	3.1	G	-
	- op- en overslag van dierlijk afval	4.2	Gr	-
	- overige	3.1	G/R	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.6	Groothandel in machines, apparaten en toebehoren			
	- machines voor de bouwnijverheid	3.2	G	-
	- overige	3.1	G	-
	- idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
51.7	Overige gespecialiseerde groothandel en groothandel met algemeen assortiment			
	- algemeen	3.1	G	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-

52.7	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen, o.a. elektrische huishoudelijke apparatuur, schoenen)	1	-	-
------	---	---	---	---

60 VERVOER OVER LAND

60.2 Vervoer over de weg

-	goederenwegvervoer- en busbedrijven	3.2	G	C
-	idem, indien stalling van vrachtauto's en toerwagens in een gesloten gebouw en indien het bedrijfsoppervlak minder dan 5.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	3.1	G	C
-	idem, indien stalling van vrachtauto's met koelinstallaties in de open lucht	4.2	G	C
-	idem, indien schoonmaken tanks (zie SBI-code 74.7)	3.2	G/R	C
-	taxibedrijven	3.1	G	C
-	idem, indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C

63 DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER

63.1 Laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag

-	loswal	3.2	G	-
-	overige op- en overslag: zie SBI-code 51			

63.2 Overige dienstverlening t.b.v. het vervoer n.e.g.³⁾

-	stalling algemeen	3.1	G/R	C
-	caravan- en fietsenstalling	2	G	C

63.4	Expediteurs, cargadoors en bevrachters; weging en meting	3.2	G	C
------	--	-----	---	---

64 POST EN TELECOMMUNICATIE

64.12 Koeriersdiensten

-	algemeen	3.1	G	C
-	indien het bedrijfsoppervlak minder dan 1.000 m ² bedraagt	2	-	C

<u>71</u>	<u>VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES EN OVERIGE ROERENDE GOEDEREN</u>			
71.1	Autoverhuur	2	G	-
71.2	Verhuur van overige transportmiddelen	3.1	G	C
71.3	Verhuur van machines en werktuigen			
	71.31/ Landbouw-, bosbouw- en bouwmachines en -werk-	3.1	G	C
	71.32 tuigen			
	71.33 Kantoormachines en computers	2	G	-
	71.34 Overige machines en werktuigen n.e.g. ³⁾	3.1	G	C
71.4	Verhuur van overige roerende goederen			
	- algemeen	3.1	G	-
	- indien het bedrijfsoppervlak minder dan 2.000 m ² bedraagt	2	G	-
<u>72</u>	<u>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIEBUREAUS E.D.</u>			
72.5	Onderhoud en reparatie van computers en kantoormachines	1	G	-
<u>73</u>	<u>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</u>			
73.1	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	G/Gr/R	-
<u>74</u>	<u>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</u>			
74.4	Reclamebureaus e.d.: reclameverspreiding, reclameverlichting, reclameschilders, standbouw	3.1	G	-
74.7	Reiniging van gebouwen en transportmiddelen e.d.			
	- reiniging van gebouwen en installaties van gebouwen (glazenwasserijen, kantoorreiniging, schoorsteenvegers, cv-ketelreiniging e.d.)	3.1	Gr/R	-
	- ongediertebestrijding en ontsmetting	3.2	R	-
	- reiniging van tanks	3.2	G/R	C
	- schoonmaken van schepen	4.2	G/Gr/R/S	C
74.8	Overige zakelijke dienstverlening			
	- foto-ontwikkelcentrale	2	G	-
	- loonpakkerij	3.1	G	-

93 OVERIGE DIENSTVERLENING

93.01 Reinigen van kleding en textiel

- wasserijen en linnenverhuur	3.1	G/Gr	C
- tapijtreiniging	3.1	G	-
- chemische wasserijen en ververijen	2	G/Gr/R	-
- wasverzendinrichtingen	2	G	-
- wassalons, wasserettes	1	-	-

II. Indeling op grond van het opgestelde vermogen

Omschrijving

categorie

Inrichtingen met een totaal geïnstalleerd motorisch vermogen van elektromotoren en verbrandingsmotoren van 15 MW of meer en inrichtingen voor het verstoken van brandstoffen met een thermisch vermogen van 50 MW of meer:

5A

- indien het bedrijf volgens de indeling op grond van de bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I) is ingedeeld in de categorieën 1 t/m 5
- indien het bedrijf is ingedeeld in categorie 6

6A

Bijlage 2 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;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- pension;
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 350 m²;
- 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:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/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:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 3 Parkeernormen

Parkeernormen (vastgesteld door het college op 8 maart 2006)

Parkeernormen auto

1	WONEN	Norm 2006	eenheid
	Wonen binnen de centrumring		
1.1	Koop: hoge prijsklasse	1,40	woning
1.2	Koop: middenklasse	1,30	woning
1.3	Koop: lage prijsklasse	1,20	woning
1.4	Huur: vrije sector	1,30	woning
1.5	Huur: sociale woningbouw	1,20	woning
	Wonen buiten de centrumring		
1.6	Koop: hoge prijsklasse	2,00	woning
1.7	Koop: middenklasse	1,80	woning
1.8	Koop: lage prijsklasse	1,50	woning
1.9	Huur: vrije sector	1,80	woning
1.10	Huur: sociale woningbouw	1,50	woning
	“Bijzondere woningtypen”		
1.11	Seniorenwoning	vervallen	woning
1.12	Zorgwoning	0,60	woning
1.13	Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,60	woning
1.14	Kamer verhuur / 1 persoonswoning	0,40	woning

2	HANDEL EN INDUSTRIE		
2.1	Groothandel / transport / industrie	2,60	100 m ² bvo
2.2	Opslag / magazijn	0,80	100 m ² bvo
2.3	Showroom / bouwmarkt / meubelzaak	1,70	100 m ² bvo
2.4	Bedrijfsverzamelgebouw	1,30	100 m ² bvo

2.5	Kantoor met baliefunctie	3,00	100 m ² bvo
2.6	Kantoor zonder baliefunctie	1,70	100 m ² bvo
2.7	Supermarkt / streekverzorgende winkel	4,50	100 m ² bvo
2.8	Winkel: hoofdwinkelcentrum	3,00	100 m ² bvo
2.9	Winkel: wijk- en buurtcentrum	3,30	100 m ² bvo

3	HORECA		
3.1	Restaurant	13,00	100 m ² bvo
3.2	Café	6,00	100 m ² bvo
3.3	Snackbar	6,00	100 m ² bvo
3.4	Hotel	1,00	Kamer

4	CULTUUR / MAATSCHAPPELIJK WERK		
4.1	Religieus gebouw	0,15	Zitplaats
4.2	Cultureel centrum / wijkgebouw	2,00	100 m ² bvo
4.3	Crèche / kinderdagverblijf	0,70	arbeidspl.
4.4	Bibliotheek / museum	0,80	100 m ² bvo
4.5	Bioscoop / Schouwburg	0,25	Zitplaats

5	SPORT EN RECREATIE		
5.1	Sporthal	2,70	100 m ² bvo
5.2	Sportschool	3,50	100 m ² bvo
5.3	Tennisbaan	2,50	Baan
5.4	Squashbaan	1,20	Baan

5.5.	Bowling / Biljartzaal	2,00	baan / tafel
------	-----------------------	------	--------------

6	GEZONDHEIDSZORG		
6.1	Arts / kruisgebouw / therapeut	1,70	behandelk.
6.2	Medische centra	vervallen	

7	ONDERWIJS		
7.1	Basisschool	0,75	leslokaal
7.2.	Voortgezet onderwijs	0,75	leslokaal
7.3.	Hoger onderwijs (MBO / HBO)	6,00	leslokaal

Parkeernormen fiets

1	WONEN	Norm 2006	Eenheid
1.1	Woning: grondgebonden	4,00	woning
1.2	Woning: appartement	2,00	woning
1.3	Zorgwoning	0,15	woning
1.4	Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,15	woning

Een garage zonder oprit wordt als 0,4 parkeerplaats gerekend. Een garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats. Biedt de oprit voldoende plaats voor meerdere voertuigen, dan geldt een garage met oprit als 2,0 parkeerplaatsen.

Er is geen aparte parkeernorm voor seniorenwoningen meer. Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient bepaald te worden op basis van de prijsklasse van de woningen, conform de normen onder 1.1 t/m 1.10.

1. Als de sporthal een wedstrijdfunctie heeft, dient extra parkeercapaciteit te worden gecreëerd. Dit betreft 0,20 parkeerplaats per zitplaats.

2. Met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk.

3. Eén leslokaal komt overeen met 30 leerlingen. Voor grotere leslokalen (collegezalen) dienen derhalve meer parkeervakken te worden gecreëerd.

4. Fietsparkeerplaatsen voor grondgebonden woningen en appartementen dienen in een berging / garage gerealiseerd te worden.

**Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering van het CROW
(kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) publicatie 182**

8	GEZONDHEIDSZORG		
8.1	Ziekenhuis	1,60	bed