

Binnenstad Zuid en Oost

Inhoudsopgave

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|-----------|
| Regels | | 3 |
| Hoofdstuk1 | Inleidende regels | 4 |
| Artikel 1 | Begrippen | 4 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 9 |
| Hoofdstuk2 | Bestemmingsregels | 10 |
| Artikel 3 | Bedrijf - nutsvoorziening | 10 |
| Artikel 4 | Bedrijf - parkeergarage | 11 |
| Artikel 5 | Centrum | 12 |
| Artikel 6 | Gemengd | 16 |
| Artikel 7 | Groen | 20 |
| Artikel 8 | Horeca | 21 |
| Artikel 9 | Kantoor | 24 |
| Artikel 10 | Maatschappelijk | 26 |
| Artikel 11 | Tuin - 1 | 29 |
| Artikel 12 | Tuin - 2 | 30 |
| Artikel 13 | Tuin - 3 | 32 |
| Artikel 14 | Verkeer | 34 |
| Artikel 15 | Verkeer - parkeergarage | 35 |
| Artikel 16 | Verkeer - verblijf | 36 |
| Artikel 17 | Water | 37 |
| Artikel 18 | Wonen | 38 |
| Artikel 19 | Waarde - archeologie | 43 |
| Artikel 20 | Waarde - cultuurhistorie | 45 |
| Artikel 21 | Waterstaat - Waterkering | 47 |
| Hoofdstuk3 | Algemene regels | 48 |
| Artikel 22 | Antidubbeltelregel | 48 |
| Artikel 23 | Algemene gebruiksregels | 49 |
| Artikel 24 | Algemene afwijkingsregels | 50 |
| Artikel 25 | Overige regels | 51 |
| Hoofdstuk4 | Overgangs- en slotregels | 52 |
| Artikel 26 | Overgangsrecht | 52 |
| Artikel 27 | Slotregel | 53 |
| Bijlagen bij regels | | 55 |
| Bijlage 1 | Staat van bedrijfsactiviteiten | 57 |

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost van de gemeente Alkmaar.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00003-0305 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een praktijkruimte, kantoor, atelier, kapsalon, bed & breakfast, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden uitgeoefend en waarbij de functie een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 60 m² mag worden aangewend voor aan huis verbonden beroep.

1.4 aan- en uitbouw

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevel

de achtergevel van een hoofdgebouw.

1.8 automaten-/amusementshal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten en/of andere mechanische toestellen als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend.

1.11 bedrijf

een inrichting als bedoeld in artikel 23.3 van deze regels.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.15 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.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen als kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen.

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 college van burgemeester en wethouders

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alkmaar.

1.22 consumentverzorgende dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons.

1.23 culturele voorzieningen

ateliers, dansscholen, muziekscholen, musea en theaters, voor zover deze niet Mer-(beoordelings)plichtig zijn.

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat ondersteunende horeca is toegestaan tot maximaal 20% van het verkoop vloeroppervlak van de winkel.

1.25 dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

1.26 evenement van categorie 1

een evenement als bedoeld in artikel 2.2.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Alkmaar, zoals deze bestond ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.27 evenement van categorie 2

een evenement als bedoeld in artikel 2.2.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Alkmaar, zoals deze bestond ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.28 evenement van categorie 3

een evenement als bedoeld in artikel 2.2.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Alkmaar, zoals deze bestond ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, zoals popconcerten, live optredens, houseparty , DJ's, Rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.29 galerie

een voor publiek toegankelijk besloten ruimte, waar kunstvoorwerpen worden vervaardigd, tentoongesteld en/of verkocht.

1.30 gebouw

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

1.31 geluidgevoelige maatschappelijke doeleinden

geluidgevoelige maatschappelijke doeleinden als bedoeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder, zijnde:

- a. ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- b. onderwijsgebouwen;
- c. verzorgingshuizen;
- d. psychiatrische inrichtingen;
- e. medisch centra;
- f. poliklinieken;
- g. medische kleuterdagverblijven.

1.32 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen.

1.33 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

1.34 horecabedrijf categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar-dancing)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.35 horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant)

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.36 horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.37 horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak)

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

1.38 hotel

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortstondig nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is.

1.39 kamerverhuur

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.40 kleinschalige sportvoorzieningen

fitnesscentra, sportscholen.

1.41 kleinschalig hotel

een hotel met maximaal 20 hotelkamers.

1.42 koffiehuis

een horecabedrijf, niet zijnde horeca van categorie 1, 2, 3, 4 en hotel, dat uitsluitend is gericht op het verstrekken van niet-alcoholische dranken.

1.43 ligplaats

een ruimte voor het afmeren en doen of laten liggen van een woonschip/drijvende woning of pleziervaartuig.

1.44 loketverkoop

verkoop van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken, waarbij de verkoop plaatsvindt via een loket.

1.45 maatschappelijke doeleinden

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, religieuze doeleinden, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorende en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte voorzieningen als vergaderfaciliteiten en ondergeschikte horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant), horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) en horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) tot maximaal 20% van het bruto vloeroppervlak.

1.46 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden

1.47 markt

een door het college van burgemeester en wethouders ingestelde markt.

1.48 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.49 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.50 pleziervaartuig

een vaartuig, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.51 prostitutiebedrijfseenheid

een ruimte of kamer waar gelijktijdig maximaal één zelfstandige prostituee werkzaam kan zijn.

1.52 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.53 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een vorm alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 sekswinkel

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd.

1.55 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.56 souterrain

een bijzondere bouwlaag met een vrije hoogte van tenminste 2 meter, die wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant maximaal 1,20 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.57 voorgevel

de naar de openbare ruimte toegekeerde gevellijn waar zich de hoofdentree van het gebouw bevindt.

1.58 waterstaatsdoeleinden

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin.

1.59 woning

een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.60 woonschip/ drijvende woning

een vaartuig of ark, hoe dan ook genaamd en van welke aard ook, uitsluitend of hoofdzakelijk gebezigd als of bestemd tot woon- of nachtverblijf van een of meer personen.

1.61 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. bruto vloeroppervlak: de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's en galerijen.
- c. goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d. 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;
- e. 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;
- f. ondergeschikte bouwdelen: bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten;
- g. de begrenzing van de onderscheiden bestemmingen: met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter;
- h. de pandbreedte wordt gemeten ter plaatse van de voorgevel van het pand, zijnde de gevel die grenst aan de bestemming "Verkeer" of "Verkeer - verblijf";
- i. peil:
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of het waterpeil in geval van een bouwwerk in het water;
- j. voor zover in de regels straatnamen en huisnummers zijn genoemd, zijn de straatnamen en huisnummers van toepassing welke in het bestemmingsplan zijn weergegeven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 4 meter.

Artikel 4 Bedrijf - parkeergarage

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - parkeergarage aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. stallingsbedrijven, gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, entrees, bergingen en andere nevenruimten;
- b. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding "maximale bouwhoogte" staat aangegeven.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

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

- a. maximum bouwhoogte: 4 meter.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van bijbehorende magazijnen, bergingen en andere nevenruimten;
- b. woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, bergingen en andere nevenruimten in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen; alsmede voor:
- d. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
- e. horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";
- f. detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in de tweede en hoger gelegen bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - verdieping".

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

5.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan;
- c. het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

5.2.3 *Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 2', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;

4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- c. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- d. Ten aanzien van de onder a, b en c toegestane goothoogten geldt dat:
1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van tenminste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a, b en c is aangegeven.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn grotere goothoogten en/of bouwhoogten en/of pandbreedtes toegestaan zoals hierna weergegeven en uitsluitend ter plaatse van de volgende adressen:
1. Laet 203: een pandbreedte van maximaal 26 meter;
 2. Laet 235-237: een pandbreedte van maximaal 12 meter.
- f. Ten aanzien van de bepalingen onder a t/m e geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

5.2.4 *Bouwdiepte van gebouwen*

- a. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen op de eerste bouwlaag bedraagt de bouwdiepte welke conform het bestemmingsvlak of bouwvlak is toegestaan.
- b. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn grotere bouwdieptes toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

5.2.5 *Daken van gebouwen:*

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

5.2.6 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
- c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

5.2.7 *Begane grond*

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

5.2.8 *Ontsluitingen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dient het ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige aantal al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hoger gelegen bouwlagen minimaal in stand te worden gehouden.

5.2.9 *Loketverkoop*

Voor de in lid 5.1 toegestane horeca geldt dat loketverkoop uitsluitend mag plaatsvinden als het loket minimaal 3 meter van de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf wordt gerealiseerd.

5.2.10 *Toegelaten overschrijdingen*

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- b. lid 5.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2.3 onder d;
- c. lid 5.2.5 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. lid 5.2.8 in die zin dat zelfstandige ontsluitingen naar bovengelegen bouwlagen mogen worden opgeheven als kan worden aangetoond dat het gebruik van bovengelegen bouwlagen niet onevenredig wordt beperkt;
- e. lid 5.2.9 in die zin dat het loket op minder dan 3 meter vanaf de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf mag worden gerealiseerd, indien de te verwachten overlast op straat gering is.

5.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.4.1 *Horeca*

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 door ook in andere panden een horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) of horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) toe te staan met dien verstande dat:

- a. de horeca uitsluitend in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- b. dit is toegestaan bij maximaal 10% van het aantal in de betreffende straat gelegen panden, voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan;
- c. het niet is toegestaan om twee vestigingen van een horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) naast elkaar te realiseren.

5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 door de ruimte die mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit te verruimen tot een maximum van 100 m².

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, maatschappelijke doeleinden, galerie, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen, kleinschalig hotel en consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag;
- b. woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, bergingen en andere nevenruimten in alle bouwlagen;
- c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen; alsmede voor:
- d. kantoren en bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-1";
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen en/of magazijnen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2";
- f. horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
- g. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
- h. horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";
- i. een koffiehuis in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - koffiehuis";
- j. een hotel in alle bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - hotel";
- k. seksinrichting in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - seksinrichting";
- l. detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen, kleinschalig hotel en bedrijven in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, voor zover deze functies op de begane grond zijn toegestaan en voor zover gelijk aan het gebruik van de begane grond, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - verdieping";
- m. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) op de verdieping ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping".

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan;
- c. het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.3 *Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen*

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als bebouwingscategorie 2, mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- c. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- d. Ten aanzien van de onder a, b en c toegestane goothoogten geldt dat:
 1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van tenminste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a, b en c is aangegeven.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn grotere goothoogten en/of bouwhoogten en/of pandbreedtes toegestaan zoals hierna weergegeven en uitsluitend ter plaatse van de volgende adressen:
 1. Appelsteeg 1: een goothoogte van maximaal 10 meter;
 2. Dijk 16-18: een pandbreedte van maximaal 20 meter;
 3. Koorstraat 53-55-57-59: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
 4. Laat 9-11-13: een pandbreedte van maximaal 14 meter;
 5. Laat 23-25: een pandbreedte van maximaal 13 meter;
 6. Laat 27: een pandbreedte van maximaal 20 meter;
 7. Laat 33-35: een pandbreedte van maximaal 15 meter;
 8. Limmerhoek 24: een pandbreedte van maximaal 20 meter;
 9. Ritsevoort 35-37-39: een pandbreedte van maximaal 13 meter;
 10. Ritsevoort 41: een pandbreedte van maximaal 9 meter;
 11. St. Jacobsstraat 2a/b-4: een pandbreedte van maximaal 9 meter;
 12. Verdronkenoord 133: een pandbreedte van maximaal 12 meter.
- f. Ten aanzien van de bepalingen onder a t/m e geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.4 *Bouwdiepte van gebouwen*

- a. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen op de eerste bouwlaag bedraagt de bouwdiepte welke conform het bestemmingsvlak of bouwvlak is toegestaan;

- b. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn grotere bouwdieptes toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.5 *Daken van gebouwen:*

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

6.2.6 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
- c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

6.2.7 *Begane grond*

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

6.2.8 *Ontsluitingen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dient het ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige aantal al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hoger gelegen bouwlagen minimaal in stand te worden gehouden.

6.2.9 *Loketverkoop*

Voor de in lid 6.1 toegestane horeca geldt dat loketverkoop uitsluitend mag plaatsvinden als het loket minimaal 3 meter van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf wordt gerealiseerd.

6.2.10 *Toegelaten overschrijdingen*

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- b. lid 6.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige

- mate worden aangetast, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.3 onder d;
- c. lid 6.2.5 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
 - d. lid 6.2.8 in die zin dat zelfstandige ontsluitingen naar bovengelegen bouwlagen mogen worden opgeheven als kan worden aangetoond dat het gebruik van bovengelegen bouwlagen niet onevenredig wordt beperkt;
 - e. lid 6.2.9 in die zin dat het loket op minder dan 3 meter vanaf de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf mag worden gerealiseerd, indien de te verwachten overlast op straat gering is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt het bruto vloeroppervlak dat ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend als maximum;
- c. Ten aanzien van de op grond van lid 6.1 onder k toegestane seksinrichtingen geldt dat uitsluitend ter plaatse van de Laat 4-6 een seksbioscoop is toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Horeca

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 door ook in andere panden een horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) of horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) toe te staan met dien verstande dat:

- a. de horeca uitsluitend in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- b. dit is toegestaan bij maximaal 10% van het aantal in de betreffende straat gelegen panden, voor zover gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan;
- c. het niet is toegestaan om twee vestigingen van een horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) naast elkaar te realiseren.

6.5.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 door de ruimte die mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit te verruimen tot een maximum van 100 m².

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden;
- b. plastieken en vergelijkbare kunstobjecten;
- c. water, waterstaatsdoeleinden en bruggen;
- d. evenement van categorie 1;

alsmede voor:

- e. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 genoemde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met uitzondering van een ondergrondse parkeergarage.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte plastieken: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.3 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. evenement van categorie 1:
 1. maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 7.1, 16.1 en 17.1 samen bedraagt: 12;
 2. maximum totaal aantal dagen: 20, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) en horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten in de eerste bouwlaag;
- b. woningen met inbegrip van ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, bergingen en andere nevenruimten in alle bouwlagen;
- c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen; alsmede voor:
- d. detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden en bedrijven met bijbehorende bergingen en andere nevenruimten in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3";
- e. horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant), horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom), detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden en bedrijven in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, voor zover deze functies op de begane grond zijn toegestaan en voor zover gelijk aan het gebruik van de begane grond, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping".

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

8.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan.
- c. Het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

8.2.3 Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte;
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 2', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;

4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte;
- c. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter;
- d. Ten aanzien van de onder a, b en c toegestane goothoogten geldt dat:
1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van tenminste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a, b en c is aangegeven;
- e. Ten aanzien van de bepalingen onder a t/m d geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

8.2.4 *Bouwdiepte van gebouwen*

- a. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen op de eerste bouwlaag bedraagt de bouwdiepte welke conform het bestemmingsvlak of bouwvlak is toegestaan.
- b. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn grotere bouwdieptes toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

8.2.5 *Daken van gebouwen:*

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

8.2.6 *Dakterrassen*

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
- c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

8.2.7 *Begane grond*

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

8.2.8 Ontsluitingen

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dient het ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig aantal al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hoger gelegen bouwlagen minimaal in stand te worden gehouden.

8.2.9 Loketverkoop

Voor de in lid 8.1 toegestane horeca geldt dat loketverkoop uitsluitend mag plaatsvinden als het loket minimaal 3 meter van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf wordt gerealiseerd.

8.2.10 Toegelaten overschrijdingen

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. lid 8.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- b. lid 8.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2.3 onder d;
- c. lid 8.2.5 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. lid 8.2.8 in die zin dat zelfstandige ontsluitingen naar bovengelegen bouwlagen mogen worden opgeheven als kan worden aangetoond dat het gebruik van bovengelegen bouwlagen niet onevenredig wordt beperkt;
- e. lid 8.2.9 in die zin dat het loket op minder dan 3 meter vanaf de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf mag worden gerealiseerd, indien de te verwachten overlast op straat gering is.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Horeca

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het realiseren van horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) of horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) op de tweede en/of hoger gelegen bouwlagen op voorwaarde dat:

- a. de horeca op de verdieping qua exploitatie onderdeel is van de horeca-inrichting die in het betreffende pand op de begane grond is gevestigd;
- b. de horeca leidt tot een gevarieerder aanbod binnen het horecaconcentratiegebied;
- c. dit voor de omliggende woningen niet tot een onevenredige milieuhinder leidt.

8.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 door de ruimte die mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit te verruimen tot een maximum van 100 m².

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden en bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3".

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

9.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan.
- c. Het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend

9.2.3 Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als: 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- b. Ten aanzien van de bepalingen onder a geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
- c. In andere gevallen dan genoemd onder a geldt de met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" aangegeven maximale goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte" is aangegeven, de bouwhoogte op maximaal 5% van het bestemmingsvlak met maximaal 15 meter mag worden overschreden.

9.2.4 Daken van gebouwen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend .

9.2.5 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of

- direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
 - c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 - d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
 - e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

9.2.6 *Begane grond*

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

9.2.7 *Toegelaten overschrijdingen*

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- b. lid 9.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast.
- c. lid 9.2.4 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. maximaal één dienstwoning per bestemmingsvlak;
- c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen; alsmede voor:
- d. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom), kleinschalig hotel, culturele voorzieningen, vergader- en expositieruimte en daaraan gerelateerde detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-5";
- e. woningen ter plaatse van de aanduiding "wonen".

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

10.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan.
- c. Het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

10.2.3 *Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen*

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als bebouwingscategorie 2, mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- c. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;

2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- d. Ten aanzien van de onder a, b en c toegestane goothoogten geldt dat:
1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van tenminste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a, b en c is aangegeven;
- e. In andere gevallen dan genoemd onder a tot en met d geldt de op de met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" aangegeven maximale goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding extra bouwhoogte" is aangegeven, de bouwhoogte op maximaal 5% van het bestemmingsvlak met maximaal 15 meter mag worden overschreden.
- f. Ten aanzien van de bepalingen onder a t/m e geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend .

10.2.4 Daken van gebouwen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

10.2.5 Begane grond

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

10.2.6 Toegelaten overschrijdingen

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;

10.2.7 Aan- en uitbouwen

Aan en uitbouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal oppervlak van 25% van het onbebouwd terrein, ter plaatse van aanduiding "gemengd-5".

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. lid 10.2.2 onder a voor het realiseren van niet-aaneengesloten bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld.
- b. lid 10.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2.3 onder d.
- c. lid 10.2.4 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden

aangetast.

10.4 Specifieke gebruiksregels

De op grond van lid 10.1 toegestane gerelateerde detailhandel is toegestaan tot op maximaal 20% van het totale bruto vloeroppervlak.

Artikel 11 Tuin - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en bijbehorende voetpaden;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

11.2.2 Aan- en uitbouwen

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt dat aan- en uitbouwen zijn toegestaan op voorwaarde dat:

- a. deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. deze worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing en;
- c. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, niet worden overschreden.

11.2.3 Bijgebouwen

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen zijn toegestaan op voorwaarde dat:

- a. deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. deze worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing en;
- c. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, niet worden overschreden.

11.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt dat bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 1 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een grotere hoogte als bedoeld onder a indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde in a is toegestaan niet groter worden.

Artikel 12 Tuin - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. erven, tuinen en bijbehorende voetpaden;
- b. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. hoofdgebouwen behorend bij en aansluitend op de aangrenzende bestemming;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de aangrenzende bestemming.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Uitsluitend op de onder lid 12.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van hoofdgebouwen, op voorwaarde dat:

- a. deze ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. deze worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing;
- c. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte, die ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, niet worden overschreden.

12.2.3 Aan- en uitbouwen

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat aan- en uitbouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen mogen uitsluitend direct aan de achtergevel van de hoofdbebouwing worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen mogen alleen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing alsmede voor gebouwde parkeervoorzieningen;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
 4. voor in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het erf voor 100% mag worden bebouwd;
- b. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat hogere aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan op grond van het bepaalde onder a mag, indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde onder a is toegestaan niet groter worden.

12.2.4 Bijgebouwen

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 4,50 meter;
 3. voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het erf voor 100% mag worden bebouwd;
- b. Ten aanzien van de bijgebouwen onder a geldt dat indien de bijgebouwen worden gebouwd op een erf dat direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, het bijgebouw uitsluitend mag worden gebouwd indien deze wordt voorzien van een toplaag, bestaande uit een kap loodrecht op de straat met een hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- c. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen die gebouwd zijn op een erf dat direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, tevens mogen worden voorzien van een plat dak danwel een kap parallel aan de straat, indien het gebouw ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend en de eenmaal gerealiseerde bouwhoogte niet wordt overschreden.
- d. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat grotere bijgebouwen zijn toegestaan dan op grond

van het bepaalde onder a mag, indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde onder a is toegestaan niet groter worden.

12.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een grotere hoogte als bedoeld onder a indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde in a is toegestaan niet groter worden.

Artikel 13 Tuin - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven, tuinen en bijbehorende voetpaden;
- b. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. hoofdgebouwen, behorend en aansluitend bij de aangrenzende bestemming
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van de aangrenzende bestemming;

alsmede voor:

- e. kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven, gebouwde parkeervoorzieningen, bergingen en woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-4".

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Uitsluitend op de onder lid 13.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van hoofdgebouwen, op voorwaarde dat:

- a. deze ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd, of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. deze worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing;
- c. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte, die ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, niet worden overschreden.

13.2.3 Aan- en uitbouwen

- a. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat aan- en uitbouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aan- en uitbouwen mogen uitsluitend direct aan de achtergevel van de hoofdbebouwing worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen mogen alleen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende hoofdbebouwing alsmede voor gebouwde parkeervoorzieningen;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
 4. voor in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat de diepte maximaal 3 meter mag bedragen op voorwaarde dat na realisatie van de aan- en uitbouwen het erf voor maximaal 50% bebouwd is.
- b. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat hogere en grotere aan- en uitbouwen zijn toegestaan dan op grond van het bepaalde onder a mag, indien deze ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde onder a is toegestaan niet groter worden.

13.2.4 Bijgebouwen

- a. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 4,50 meter;
 3. voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt een maximum gezamenlijk vloeroppervlakte van 50 m² op voorwaarde dat na realisatie van de bijgebouwen het erf voor maximaal 50% bebouwd is.
- b. Ten aanzien van de onder a bedoelde bijgebouwen geldt dat indien de bijgebouwen worden gebouwd op een erf dat direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, het bijgebouw uitsluitend mag worden gebouwd indien deze wordt voorzien van een toplaag, bestaande uit een kap loodrecht op de straat met een hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.

- c. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat bijgebouwen die gebouwd zijn op een erf dat direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, tevens mogen worden voorzien van een plat dak danwel een kap parallel aan de straat, indien het gebouw ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, en de eenmaal gerealiseerde bouwhoogte niet wordt overschreden;
- d. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat hogere en grotere bijgebouwen zijn toegestaan dan op grond van het bepaalde onder a mag, indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde onder a is toegestaan niet groter worden.

13.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 2 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een grotere hoogte als bedoeld onder a indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, met dien verstande dat de afwijkingen ten opzichte van hetgeen op grond van het bepaalde in a is toegestaan niet groter worden.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, fiets- en voetpaden, bermen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare toiletgebouwen;
- e. water, waterstaatsdoeleinden en bruggen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Ten aanzien van de op grond van lid 14.1 toegestane toiletgebouwen en gebouwen ten behoeve van waterstaatsdoeleinden gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum oppervlakte: 10 m².

14.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte: 9 meter.

Artikel 15 Verkeer - parkeergarage

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - parkeergarage aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen;
- b. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven, verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte / maximum goothoogte: zoals met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" staat aangegeven.

Artikel 16 Verkeer - verblijf

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijf' aangezezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, fiets- en voetpaden, berm, ongebouwde parkeervoorzieningen;
- b. openbare toiletgebouwen;
- c. bergingen, nutsvoorzieningen en opslagruimten;
- d. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen;
- e. bruggen, oevervoorzieningen en water;
- f. evenement van categorie 1;
- g. markten;

alsmede voor:

- h. visbanken ter plaatsen van de "specifieke bouwaanduiding - visbanken";
- i. evenement van categorie 2 en evenement van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein".

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in lid 16.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte toiletgebouwen: 3 meter;
- b. maximum oppervlakte toiletgebouwen: 10 m² per gebouw;
- c. maximum bouwhoogte visbanken: 5 meter.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 9 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. evenement van categorie 1:
 - 1. maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 7.1, 16.1 en 17.1 samen bedraagt: 12;
 - 2. maximum totaal aantal dagen: 20, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen.
- b. evenement van categorie 2 en evenement van categorie 3:
 - 1. maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 16.1 en 17.1 samen bedraagt: 10;
 - 2. maximum totaal aantal dagen: 15, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sier- en vaarwater, oevervoorzieningen, steigers en waterstaatsdoeleinden;
- b. evenement van categorie 1;

alsmede voor:

- c. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- d. terrasboten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - terrasboot".
- e. evenement van categorie 2 en evenement van categorie 3 ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein".

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien deze volledig ondergronds worden gerealiseerd.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Verbod ligplaatsen

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 23.1 wordt in ieder geval het gebruik van de in lid 17.1 genoemde gronden als permanente ligplaats voor woonschepen/drijvende woningen en/of pleziervaartuigen aangemerkt.

17.3.2 Terrasboten

Het maximum aantal terrasboten bedraagt 2.

17.3.3 Evenementen

Voor de in lid 17.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. evenement van categorie 1:
 1. maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 7.1, 16.1 en 17.1 samen bedraagt: 12;
 2. maximum totaal aantal dagen: 20, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen.
- b. evenement van categorie 2 en evenement van categorie 3:
 1. maximaal aantal evenementen dat per jaar mag plaatsvinden binnen de gronden als bedoeld in artikel 16.1 en 17.1 samen bedraagt: 10;
 2. maximum totaal aantal dagen: 15, exclusief de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
- b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen; alsmede voor:
 - d. kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 1";
 - e. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, bergingen en/of magazijnen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 2";
 - f. detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3";
 - g. horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
 - h. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
 - i. horecabedrijf categorie 4 (snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak) in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4";
 - j. een hotel in alle bouwlagen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - hotel";
 - k. een koffiehuis in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - koffiehuis";
 - l. een sekswinkel in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - sekswinkel";
 - m. detailhandel, kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, voor zover deze functies op de begane grond zijn toegestaan en voor zover gelijk aan het gebruik van de begane grond, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - verdieping";
 - n. horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom) in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - verdieping".

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

18.2.2 Situering van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor zover de voorgevel direct grenst aan de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd indien deze aaneengesloten in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 1. mogen gebouwen anders dan in de bestemmingsgrens met de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf worden gebouwd;
 2. mogen gebouwen niet-aaneengesloten worden gebouwd;
 3. zijn stegen toegestaan.
- c. Het bepaalde onder b is van toepassing op voorwaarde dat de afwijking ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend .

18.2.3 *Bouw- en goothoogten en pandbreedtes hoofdgebouwen*

- a. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 1', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 16 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 8 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 12 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 6 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 9 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- b. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 2', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 12 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 9 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 8 meter;
 6. de pandbreedte mag niet groter zijn dan de goothoogte.
- c. Voor zover gronden niet vallen onder artikel 20 en zijn aangegeven als 'bebouwingscategorie 3', mag bebouwing worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
 2. de minimum goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 3. de maximum goothoogte bedraagt 7 meter;
 4. de minimum pandbreedte bedraagt 3,5 meter;
 5. de maximum pandbreedte bedraagt 6 meter.
- d. Ten aanzien van de onder a, b en c toegestane goothoogten geldt dat:
 1. slechts gebouwd mag worden indien de goothoogte minimaal 50 centimeter verschilt van tenminste één direct aangrenzend pand, tenzij de bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
 2. ten behoeve van het bepaalde in sub 1 een 50 centimeter grotere goothoogte is toegestaan dan onder a, b en c is aangegeven;
- e. In andere gevallen dan genoemd onder a tot en met d geldt de op de met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" aangegeven maximale goot- en bouwhoogten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - extra bouwhoogte" is aangegeven, de bouwhoogte op maximaal 5% van het bestemmingsvlak met maximaal 15 meter mag worden overschreden.
- f. Ten aanzien van de bepalingen onder a t/m e geldt dat andere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes zijn toegestaan indien deze bebouwing ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig anders was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.
- g. In afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn grotere goothoogten en/of bouwhoogten en/of pandbreedtes toegestaan zoals hierna weergegeven en uitsluitend ter plaatse van de volgende adressen:
 1. Baanstraat 22-24: een pandbreedte van maximaal 8 meter en een goothoogte van maximaal 9 meter;
 2. Baanstraat 32: een pandbreedte van maximaal 18 meter;
 3. Bloemstraat 11: een pandbreedte van maximaal 9 meter, een goothoogte van maximaal 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
 4. Bloemstraat 15, 19, 23: een goothoogte van maximaal 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
 5. Bloemstraat 49: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
 6. Bloemstraat 6-8-10: een pandbreedte van maximaal 12 meter;
 7. Bloemstraat 28-30: een pandbreedte van maximaal 7 meter;
 8. Bloemstraat 36: een pandbreedte van maximaal 9 meter;

9. Fnidsen 4: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
10. Fnidsen 40: een pandbreedte van maximaal 7 meter;
11. Fnidsen 44: een pandbreedte van maximaal 8 meter;
12. Het Vijvertje 9-11: een pandbreedte van maximaal 11 meter en een goothoogte van maximaal 10 meter;
13. Kennemerpark 18: een pandbreedte van maximaal 12 meter;
14. Kennemerpark 19: een pandbreedte van maximaal 9 meter;
15. Kennemerpark 20: een pandbreedte van maximaal 11 meter;
16. Kennemerpark 24: een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
17. Kennemerpark 25: een bouwhoogte van maximaal 14 meter;
18. Kennemerpark 26: een goothoogte van maximaal 10 meter;
19. Kennemerpark 27: een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
20. Kennemerpark 29: een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
21. Kennemerpark 31: een pandbreedte van maximaal 12 meter en een een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
22. Kennemerpark 34-35: een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
23. Kitsteeg 3-5: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
24. Klein Nieuwland 7-9: een pandbreedte van maximaal 8 meter;
25. Luttk Oudorp 83 en 83a: een goothoogte van maximaal 10 meter;
26. Luttk Oudorp 32: een goothoogte van maximaal 13 meter en een een bouwhoogte van maximaal 16 meter;
27. Luttk Oudorp 34: een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
28. Luttk Oudorp 114: een bouwhoogte van maximaal 13 meter;
29. Nieuwstraat 12 t/m 24: een goothoogte van maximaal 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
30. Nieuwstraat 15-17: een pandbreedte van maximaal 8 meter, een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
31. Nieuwstraat 39: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
32. Oudegracht 26, 26ab: een pandbreedte van maximaal 21 meter;
33. Oudegracht 46-48: een pandbreedte van maximaal 11 meter;
34. Oudegracht 102-104: een pandbreedte van maximaal 10 meter;
35. Oudegracht 137: een pandbreedte van maximaal 7 meter;
36. Oudegracht 245: een pandbreedte van maximaal 13 meter;
37. Oudegracht 249-251-253: een pandbreedte van maximaal 15 meter;
38. Parkstraat 3: een pandbreedte van maximaal 16 meter;
39. Ruitersteeg 1-31: een goothoogte van maximaal 16 meter en een bouwhoogte van maximaal 19 meter;
40. Sliksteeg 4-6: een goothoogte van maximaal 9 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
41. Sliksteeg 9-11: een bouwhoogte van maximaal 12 meter;
42. Spanjaardstraat 8, 10, 9-11: een pandbreedte van maximaal 8 meter;
43. Spanjaardstraat 16: een pandbreedte van maximaal 7 meter;
44. Spanjaardstraat 22-24: een pandbreedte van maximaal 13 meter;
45. Torenburg 12: een pandbreedte van maximaal 8 meter;
46. Wortelsteeg 2 t/m 52: een goothoogte van maximaal 13 meter en een bouwhoogte van maximaal 16 meter.

18.2.4 *Bouwdiepte van gebouwen*

- a. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen op de eerste bouwlaag bedraagt de bouwdiepte welke conform het bestemmingsvlak of bouwvlak is toegestaan.
- b. De bouwdiepte van hoofdgebouwen op de tweede bouwlaag en hoger mag niet groter zijn dan 10 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b zijn grotere bouwdieptes toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

18.2.5 Daken van gebouwen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien deze worden afgedekt met een toplaag, bestaande uit een kap met een gemiddelde hellingshoek van minimaal 45 en maximaal 60 graden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen plat zijn afgedekt, indien dit ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend .

18.2.6 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot aan de vloer van de tweede bouwlaag niet worden gebouwd, met uitzondering van voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

18.2.7 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op een aan- en uitbouw, met dien verstande dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebruikt conform het toegestane gebruik van de aangrenzende of direct ondergelegen bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. op dakterrassen bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter hoogte, gemeten vanaf het dak;
- c. geen dakterrassen zijn toegestaan op delen van het dak die 3 meter of minder van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf liggen, tenzij deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. geen dakterrassen zijn toegestaan die een onevenredige afbreuk doen aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld;
- e. geen dakterrassen zijn toegestaan bij hoofdgebouwen die in gebruik zijn als horecabedrijf.

18.2.8 Begane grond

Het is niet toegestaan de voorgevel zodanig te construeren of te wijzigen dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen in de eerste bouwlaag niet aan de zijde worden gerealiseerd die grenst aan de bestemmingen Verkeer of Verkeer - verblijf.

18.2.9 Ontsluitingen

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dient het ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige aantal al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hoger gelegen bouwlagen minimaal in stand te worden gehouden.

18.2.10 Loketverkoop

Voor de in lid 18.1 toegestane horeca geldt dat loketverkoop uitsluitend mag plaatsvinden als het loket minimaal 3 meter van de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf wordt gerealiseerd.

18.2.11 Toegelaten overschrijdingen

Het is, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
- b. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. lid 18.2.2 onder a voor het realiseren van bebouwing, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld.
- b. lid 18.2.3 onder a, b en c voor het realiseren van lagere goothoogten en kleinere pandbreedtes op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige

- mate worden aangetast, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.2.3 onder d.
- c. lid 18.2.5 onder a zodat hoofdgebouwen met een plat dak mogen worden afgedekt, op voorwaarde dat de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
 - d. lid 18.2.9 in die zin dat zelfstandige ontsluitingen naar bovengelegen bouwlagen mogen worden opgeheven als kan worden aangetoond dat het gebruik van bovengelegen bouwlagen niet onevenredig wordt beperkt;
 - e. lid 18.2.10 in die zin dat het loket op minder dan 3 meter vanaf de bestemming Verkeer of Verkeer - verblijf mag worden gerealiseerd, indien de te verwachten overlast op straat gering is.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Maximum bruto vloeroppervlak

- a. Voor kantoren, consumentverzorgende dienstverlening, galerie, maatschappelijke doeleinden, culturele voorzieningen, kleinschalige sportvoorzieningen en bedrijven geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt het bruto vloeroppervlak dat ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend als maximum;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt voor het adres Verdronkenoord 44 een maximum bruto vloeroppervlak van 1.250 m².

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 door de ruimte die mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit te verruimen tot een maximum van 100 m².

Artikel 19 Waarde - archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De in het bestemmingsplan voor Waarde - archeologie (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de archeologische waarden;
- b. De bestemming Waarde - archeologie (dubbelbestemming) is primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

19.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd indien:
 1. vooraf door de aanvrager een rapport is overlegd dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, en met dien verstande dat;
 2. aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen verbonden kunnen worden:
 - het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem behouden kunnen worden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen; of
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien de grondroerende bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een maximale diepte van 0,20 meter, uitpandig gemeten vanaf het maaiveld, inpandig gemeten vanaf de top van de vloer, en een maximum oppervlak van 25 m².

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, de omgevingsvergunning in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. het college van burgemeester en wethouders bij de afweging omtrent de afwijking toepassing geven aan de criteria als genoemd in lid 19.2 onder a, dan wel dat voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de aanvraag omgevingsvergunning reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4 is verleend;
- c. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend wordt door het college van burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- d. het bepaalde in de onderliggende bestemming onverminderd van toepassing blijft.

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

19.4.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) binnen de in 19.1 bedoelde bestemmingen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze worden uitgevoerd in het kader van archeologische opgravingen volgens een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen;

- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, bomen en houtgewas;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. de aanleg van een drainage ongeacht de diepte.

19.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. zich in een reeds opgegraven gebied bevinden, zulks uitsluitend ter beoordeling door de gemeentelijk archeoloog;
- d. werkzaamheden waarbij de grondverstoring plaatsvindt in een gebied kleiner dan 25 m² en op minder dan 0,20 meter diepte.

19.4.3 Voorwaarden

Een vergunning als bedoeld in lid 19.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 19.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport is overgelegd, dat voldoet aan de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen, of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 20 Waarde - cultuurhistorie

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De in het bestemmingsplan voor Waarde - cultuurhistorie (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken;
- b. De bestemming Waarde - cultuurhistorie (dubbelbestemming) is secundair ten opzichte van de bestemming Waarde - archeologie (dubbelbestemming) en primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. de maximale pandbreedte is de pandbreedte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. samenvoeging van panden is niet toegestaan;
- d. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld, de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van:
 1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
 2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
 3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- f. de toegestane kaphelling is de kaphelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2 onder a en b voor het realiseren van kleinere en grotere goot- en bouwhoogten en pandbreedtes voorwaarde dat:
 1. de door middel van de bebouwingscategorie aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogten en maximale pandbreedtes niet worden overschreden en;
 2. het pand wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en de kap voorop staat;
 3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast;
 4. de goothoogte tenminste 50 centimeter afwijkt van tenminste één direct aangrenzend pand;
- b. lid 20.2 onder c in die zin dat in afwijking van het verbod van samenvoeging een omgevingsvergunning kan worden verleend op voorwaarde dat:
 1. uit een bouwhistorisch onderzoeksrapport, welke door de aanvrager van de omgevingsvergunning dient te worden overlegd en dat voldoet aan de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, blijkt dat er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarden;
 2. binnenwerks achter de voorgevel een scheidingsmuur aanwezig blijft of wordt gebouwd ter hoogte van de oorspronkelijke gemeenschappelijke scheidingsmuur, tot een diepte van ten minste 2 meter;

3. daardoor de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
4. de samenvoeging niet onomkeerbaar is.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. bij één of meerdere bestemmingsvlakken of adressen de dubbelbestemming "Waarde - cultuurhistorie" wordt verwijderd mits:
 1. de cultuurhistorische, bouwhistorische en/of beeldbepalende elementen niet langer aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming "Waarde - cultuurhistorie" gelegen gronden en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kunnen worden hersteld;
 2. de cultuurhistorische, bouwtechnische en/of beeldbepalende elementen welke aanwezig zijn in de bouwwerken op de met de dubbelbestemming "Waarde - cultuurhistorie" gelegen gronden, redelijkerwijs niet langer geheel of gedeeltelijk te handhaven zijn in relatie tot de functie die het bouwwerk moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- b. indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming "Waarde - cultuurhistorie" van toepassing is, cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarde krijgt, deze gronden tevens de dubbelbestemming "Waarde - cultuurhistorie" toe te kennen.

Artikel 21 Waterstaat - Waterkering

- a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 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 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Algemeen

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

23.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 23.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van:

- a. seksinrichting en prostitutiebedrijf, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- b. automaten-/amusementshal;
- c. standplaatsen;
- d. kamerverhuur;
- e. opslag van onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- f. vuurwerkverkooppunten.

23.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten vallen onder de categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten vallen onder de categorieën A en B, één en ander met uitzondering van groothandels in vuurwerk en munitie (SBI code 5148.7 onder 0 en 1);
- c. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in a en b een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

23.4 Doelmatigheidsbepaling

Het college van burgemeester en wethouders verleent in afwijking van het bepaalde in 23.1 een omgevingsvergunning wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd, mits de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

- a. de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de in de regels toegestane maximale bouw- en goothoogten, anders dan bedoeld in a, waarbij de maximale bouw- en goothoogte met ten hoogste 3 meter worden overschreden voorzover dit de diversiteit in bouwhoogten niet aantast;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, waarbij de maximale bouwhoogten met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlakte ten hoogste 5% van het dakvlak bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan waarbij het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- e. het bepaalde in het plan waarbij geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- f. het bepaalde in het plan waarbij openbare nutsgebouwtjes, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van civiele kunstwerken, toiletgebouwtjes, voetgangersingangen voor de parkeerkelder en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

26.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Binnenstad Zuid en Oost.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

| SBI-CODE | nummer | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|---------------|--------|--|-----------|
| 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | |
| 014 | 0 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | |
| 014 | 1 | - algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ² | B |
| 014 | 3 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ² | B |
| 0142 | | KI-stations | B |
| 15 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | |
| 151 | 0 | Slachterijen en overige vleesverwerking: | |
| 151 | 4 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ² | B |
| 1552 | 1 | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ² | B |
| 1581 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week | B |
| 1584 | 0 | Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 1584 | 1 | - Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ² | B |
| 1584 | 5 | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ² | B |
| 1593 t/m 1595 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | B |
| 17 | - | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | |
| 174, 175 | | Vervaardiging van textielwaren | B |
| 176, 177 | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | B |
| 18 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | |
| 181 | | Vervaardiging kleding van leer | B |
| 20 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | |
| 203, 204, 205 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 100 m ² | A |
| 203, 204, 205 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ² | B |
| 205 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken < 100 m ² | A |
| 205 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken < 200 m ² | B |
| 22 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | |
| 221 | | Uitgeverijen (kantoren) < 100 m ² | A |
| 221 | | Uitgeverijen (kantoren) < 200 m ² | B |
| 2222.6 | | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties < 100 m ² | A |
| 2222.6 | | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties < 200 m ² | B |
| 2223 | A | Grafische afwerking < 100 m ² | A |
| 2223 | A | Grafische afwerking < 200 m ² | B |
| 2223 | B | Binderijen < 100 m ² | A |
| 2223 | B | Binderijen < 200 m ² | B |
| 2224 | | Grafische reproductie en zetten < 100 m ² | A |
| 2224 | | Grafische reproductie en zetten < 200 m ² | B |
| 2225 | | Overige grafische activiteiten < 100 m ² | A |
| 2225 | | Overige grafische activiteiten < 200 m ² | B |
| 223 | | Reproductiebedrijven opgenomen media < 100 m ² | A |
| 223 | | Reproductiebedrijven opgenomen media < 200 m ² | B |
| 24 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN | |
| 2442 | 0 | Farmaceutische productenfabrieken: | |

| SBI-CODE | nummer | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|-----------|--------|---|-----------|
| 2442 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | B |
| 26 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | |
| 2615 | | Glasbewerkingsbedrijven | B |
| 262, 263 | 0 | Aardewerkfabrieken: | |
| 262, 263 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | B |
| 267 | 0 | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | |
| 267 | 2 | - indien p.o. < 2.000 m ² | B |
| 2681 | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | B |
| 28 | - | VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | |
| 281 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m ² | B |
| 284 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ² | B |
| 2852 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m ² | B |
| 287 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ² | B |
| 30 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | |
| 30 | A | Kantoomachines- en computerfabrieken | B |
| 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | |
| 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. | B |
| 36 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | |
| 361 | 2 | Meubelstofeerderijen b.o. < 100 m ² | A |
| 361 | 2 | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ² | B |
| 362 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. < 100 m ² | A |
| 362 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. < 200 m ² | B |
| 363 | | Muziekinstrumentenfabrieken < 100 m ² | A |
| 363 | | Muziekinstrumentenfabrieken < 200 m ² | B |
| 3661.1 | | Sociale werkvoorziening < 100 m ² | A |
| 3661.1 | | Sociale werkvoorziening < 200 m ² | B |
| 40 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | |
| 40 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | |
| 40 | C1 | - < 10 MVA | B |
| 40 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | |
| 40 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | A |
| 40 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | B |
| 40 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gigestookt: | |
| 40 | E2 | - blokverwarming | B |
| 41 | - | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER | |
| 41 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | |
| 41 | B1 | - < 1 MW | B |

| SBI-CODE | nummer | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|---------------|--------|---|-----------|
| 45 | - | BOUWNIJVERHEID | |
| 45 | 3 | Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ² | B |
| 45 | 3 | Aannemersbedrijven zonder werkplaats | A |
| 50 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | |
| 501, 502, 504 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven < 100 m ² | A |
| 501, 502, 504 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven > 100 m ² | B |
| 5020.4 | B | Autobeklederijen | A |
| 5020.5 | | Autowasserijen | B |
| 503, 504 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires < 100 m ² | A |
| 503, 504 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires > 100 m ² | B |
| 51 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | |
| 511 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | A |
| 5134 | | Grth in dranken | C |
| 5135 | | Grth in tabaksprodukten | C |
| 5136 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | C |
| 5137 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | C |
| 514 | | Grth in overige consumentenartikelen | C |
| 5148.7 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | |
| 5148.7 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | B |
| 5153 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | |
| 5153 | 1 | - algemeen | C |
| 5153 | 2 | - indien b.o. < 2000 m ² | B |
| 5153.4 | 4 | zand en grind: | |
| 5153.4 | 6 | - indien b.o. < 200 m ² | B |
| 5154 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | |
| 5154 | 1 | - algemeen | C |
| 5154 | 2 | - indien b.o. < 2.000 m ² | B |
| 5156 | | Grth in overige intermediaire goederen | C |
| 5162 | 2 | Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid | C |
| 517 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.) | C |
| 52 | - | REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | |
| 527 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | A |
| 55 | - | MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | |
| 5552 | | Cateringbedrijven < 100 m ² | A |
| 5552 | | Cateringbedrijven > 100 m ² | B |
| 60 | - | VERVOER OVER LAND | |
| 6022 | | Taxibedrijven | B |
| 6024 | 0 | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m ² | C |
| 603 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | B |
| 61, 62 | - | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT | |
| 61, 62 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | A |

| SBI-CODE | | OMSCHRIJVING | CATEGORIE |
|-----------|--------|--|-----------|
| | nummer | | |
| 64 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | |
| 641 | | Post- en koeriersdiensten | C |
| 641 | | Post- en koeriersdiensten, uitsluitend zijnde fietskoerier | A |
| 642 | B0 | zendinstallaties: | |
| 642 | B2 | - FM en TV | B |
| 71 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | |
| 711 | | Personenautoverhuurbedrijven < 100 m ² | A |
| 711 | | Personenautoverhuurbedrijven > 100 m ² | B |
| 712 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | C |
| 713 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | C |
| 714 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | C |
| | | | |
| 72 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | |
| 72 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | A |
| 72 | B | Switchhouses | B |
| | | | |
| 73 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | |
| 732 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | A |
| | | | |
| 74 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | |
| 7481.3 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | C |
| 7484.4 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | A |