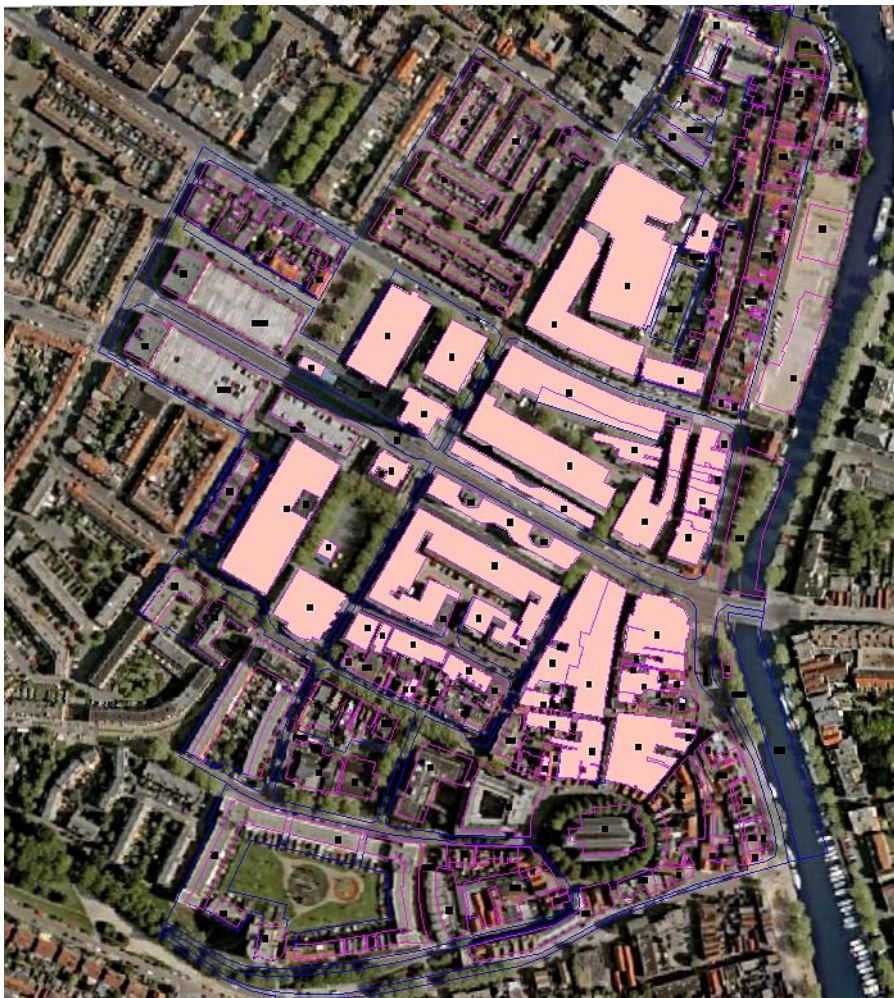


GEMEENTE VLAARDINGEN

BESTEMMINGSPLAN STADSHART



GEMEENTE VLAARDINGEN

BESTEMMINGSPLAN STADSHART

Opdrachtnummer : 71.04

Datum : september 2011

Versie : 7

ID nummer : NL.IMRO.0622.0211bpStad2009-0040

Auteurs : *m*RO b.v.
Gemeente Vlaardingen

Vastgesteld d.d. : 29 september 2011 – besluitnr. VLD/2011/26529

Onherroepelijk d.d. : 8 december 2011 – stcrt-2011-23395

Regels

Bestemmingsplan Stadshart

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3 Centrum	13
Artikel 4 Gemengd	16
Artikel 5 Groen	18
Artikel 6 Maatschappelijk	19
Artikel 7 Verkeer	21
Artikel 8 Water	23
Artikel 9 Wonen - 1	24
Artikel 10 Wonen - 2	27
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 1	29
Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2	32
Artikel 13 Waarde - Archeologie - 3	35
Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie	38
Artikel 15 Waterstaat - Waterkering	40
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	43
Artikel 16 Anti-dubbelregel	43
Artikel 17 Algemene bouwregels	44
Artikel 18 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 19 Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 20 Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 21 Algemene wijzigingsregels	48
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	51
Artikel 22 Overgangsrecht	51
Artikel 23 Slotregel	53
Bijlagen	55
Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten	56

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Stadshart van de gemeente Vlaardingen.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0622.0211bpStad2009-0040 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aaneengebouwde woning:**
een woning waarvan het hoofdgebouw onderdeel uitmaakt van (een rij van) minimaal drie hoofdgebouwen die minimaal aan één zijde met het naastgelegen hoofdgebouw zijn verbonden.
- 1.6 aan- en uitbouwen:**
een grondgebonden ondergeschikte uitbreiding van één bouwlaag aan één of meer gevels van een hoofdgebouw.
- 1.7 aansluitend terrein:**
het terrein dat op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt. Dat kan een op de kaart van het bestemmingsplan aangegeven begrensd bouwvlak zijn, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten of een begrensd bouwperceel waarop zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.
- 1.8 achtererf**
het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak.
- 1.9 achtergevel:**
de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd.

1.10 achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

1.11 ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht, één en ander met een sterk publieksgericht karakter.

1.12 ambulante detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden vanaf een (buiten dit bestemmingsplan) aangewezen standplaats op één of meer vaste dagen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending;

1.13 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.14 archeologisch deskundige:

de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.15 archeologische monumenten:

terreinen die van algemeen belang zijn wegens de daar aanwezige zaken die tenminste 50 jaar geleden zijn vervaardigd en die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.16 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.17 archeologisch onderzoek:

het verrichten van werkzaamheden met als doel het verzamelen van kennis en wetenschap van bekende of verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.18 bebouwbaar erf:

de gronden bij een hoofdgebouw die 1 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen; als een bouwperceel met het voor- en zijerf grenst aan het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij hoekwoningen) tevens de gronden die achter die zijgevellijn zijn gelegen; als een bouwperceel met het achtererf grenst aan het openbaar gebied tevens de gronden tot 1 meter uit de achterste perceelsgrens. Bij toepassing van deze regel wordt het pad dat is gelegen tussen erven, dat dient ter ontsluiting van die erven, niet tot het openbaar gebied gerekend.

- 1.19 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.20 bebouwingspercentage:**
een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.21 bedrijf:**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen of bedrijven daaronder niet begrepen.
- 1.22 bedrijf aan huis:**
een bedrijf dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten of voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.23 begane grond:**
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.
- 1.24 beroep aan huis:**
een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten, dat door zijn beperkte omvang, uitstraling en hinder in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
- 1.25 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
- 1.26 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.27 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.28 bijgebouw:**
een vrijstaand of op zichzelf staand gebouw, bestaande uit één bouwlaag, ten dienste van en ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, hobbyruimte, priel of berging alsmede hobbykassen en huisdierenverblijven.

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.32 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

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

1.35 dakkapel:

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster.

1.36 dakopbouw:

een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak (2/5 van de breedte van het dakvlak of meer).

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.38 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.39 eindwoning:

een woning waarvan het hoofdgebouw de laatste is van een rij hoofdgebouwen die al dan niet direct (dat wil zeggen zonder of met tussenliggend erf) grenst aan niet-openbaar gebied (bijvoorbeeld aangrenzend erf bij woningen). Bij toepassing van deze regel wordt het pad dat is gelegen tussen erven, dat dient ter ontsluiting van die erven, tot niet-openbaar gebied gerekend.

1.40 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming het gebruik van deze inrichting niet verbiedt.

1.41 erfbebouwing:

het uitbreiden van de woning met een aanbouw of een uitbouw en/of het plaatsen van bijgebouwen (en overkappingen) buiten het bouwvlak. Aan- en uitbouwen die in het bouwvlak zijn gelegen, worden niet gezien als erfbebouwing.

1.42 erker:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voor- of zijgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.

1.43 evenement:

gebeurtenissen gericht op een groot publiek, op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.44 gebouw:

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

1.45 geschakelde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet direct maar via erfbebouwing met het naastgelegen hoofdgebouw is verbonden.

1.46 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid is gewaarborgd, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau.

1.47 hoekwoning:

een woning waarvan het hoofdgebouw de laatste is van een rij hoofdgebouwen die al dan niet direct (dat wil zeggen zonder of met tussenliggend zijerf) grenst aan openbaar gebied. Bij toepassing van deze regel wordt het pad dat is gelegen tussen erven, dat dient ter ontsluiting van die erven, niet tot het openbaar gebied gerekend.

1.48 historisch schip:

een vaartuig dat naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders voldoet aan de in artikel 24, derde lid van de Binnenvaartverordening gestelde algemene en specifieke criteria.

1.49 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.

1.50 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, en waarvoor in dit bestemmingsplan een Staat van horeca-activiteiten is opgenomen met een onderverdeling in categorieën.

1.51 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres en vergaderaccommodatie.

1.52 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke.

1.53 ligplaats:

een gedeelte van het openbaar water, bestemd of geschikt om door een vaartuig te worden ingenomen.

1.54 maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

1.55 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

- 1.56 peil:**
de bovenkant van de afgewerkte vloer van bouwwerken op de begane grond.
- 1.57 productiegebonden detailhandel:**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 1.58 prostitutie:**
het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding.
- 1.59 raamprostitutie:**
een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.60 risicovolle inrichting:**
een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.61 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar; .
- 1.62 standplaats:**
een standplaats tot verkoop van waren op of aan de weg of aan een openbaar water dan wel op een andere - al dan niet met enige beperking - voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats.
- 1.63 steeg**
onderbreking in de gevelwand in de vorm van een nauwe toegang tot zij- en/of achtererven.

1.64 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, al dan niet ondergrondse afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's.

1.65 toegangsportaal:

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van het hoofdgebouw, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de ontvangstruimte (hal) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een toegangsportaal heeft een beperkte diepte.

1.66 uitbouw:

een gebouw dat aangebouwd is aan een woning of woongebouw en rechtstreeks van daaruit toegankelijk is.

1.67 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.68 voorerf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak.

1.69 voorgevel:

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in tweede instantie de zijde waaraan de hoofdonsluiting van het perceel is gesitueerd.

1.70 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

1.71 waterkering:

alle dijken, kaden, natuurlijke hoogten en ophogingen, bestemd om in het openbaar belang water te keren, met inbegrip van het gehele lichaam van de dijk en kaden.

1.72 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 woonwagen:

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

1.74 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel.

1.75 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.76 zijerf:

het bij het hoofdgebouw behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak.

1.77 zijgevel:

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf.

1.78 zijgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een hoofdgebouw tussen de perceelsgrenzen.

1.79 zolder:

zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens:** het dichtstbij gelegen punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens;
- b. **het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:** de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;
- c. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- g. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- h. **de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:** vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. **het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst:** dient te zijn gesitueerd op maximaal 20 centimeter boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. **het peil in andere gevallen:** dient te zijn gesitueerd op maximaal 20 centimeter boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. **ondergeschikte bouwdelen:** bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken met buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid;
- b. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca tot en met categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- e. kantoren met baliefunctie;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. wonen;

al dan niet in combinatie met:

- h. beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis;

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning', uitsluitend bestemd voor de volgende activiteiten:
 1. een bioscoop met een oppervlakte van ten hoogste 3.600 m² b.v.o.en ten hoogste 900 zitplaatsen;
 2. een amusementscentrum met een oppervlakte van ten hoogste 900 m² b.v.o.;
 3. sportieve voorzieningen, waaronder een fitnesscenter of een ballet-/dansschool met een oppervlakte van ten hoogste 1.400 m² b.v.o.;
 4. horeca tot en met categorie 3 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten met een oppervlakte van ten hoogste 300 m² b.v.o.;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', horeca tot en met categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', horeca tot en met categorie 3 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeer- en bevoorradingsdek;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - weg boven maaiveld' een verkeersweg boven maaiveld;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt.

en de daarbij behorende:

- o. tuinen, erven, bergingen en (gebouwde) parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 *Gebouwen:*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang vrij te blijven van bebouwing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is uitsluitend een overkapping toegestaan.

3.2.2 *Andere bouwwerken:*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - weg boven maaiveld' is een weg op maximaal 6,5 meter boven maaiveld toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping met een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 meter bedragen als de andere bouwwerken voor de voorgevellijn worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen als de andere bouwwerken achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik geldende de volgende regels:

3.3.1 *Aantal horecagelegenheden*

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal horecagelegenheden' mag het aangeduide aantal horecagelegenheden niet worden overschreden.

3.3.2 *Beroep en bedrijf aan huis:*

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² van de woning en/of het bijgebouw worden gebruikt;
- b. geen reclameuitingen worden aangebracht;
- c. naamsaanduidingen tot een maximum van in totaal 0,5 m² zijn wel toegestaan;

- d. vanwege de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen verkeersoverlast ontstaat;
- e. de woning als zodanig herkenbaar blijft aan raam- en deurindeling, die voor het betreffende type woning gebruikelijk is;
- f. de beroeps- of bedrijfsuitoefening niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing en van het woon- en leefmilieu;
- g. verkoop van goederen ter plaatse is toegestaan in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is.

3.3.3 *Wonen:*

Wonen is uitsluitend toegestaan op de bouwlagen boven de begane grond, met uitzondering van bestaande woningen op de begane grond.

3.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en nieuwe horeca in categorie 2 of 3 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten toestaan, mits deze horeca-activiteiten verenigbaar zijn met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid;
- b. detailhandel, met uitzondering van supermarkten en volumineuze detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren met een baliefunctie;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. wonen;

al dan niet in combinatie met:

- g. beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

alsmede voor:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1', horeca tot en met categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' horeca tot en met categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', horeca tot en met categorie 3 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'sauna' een sauna;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - coffeeshop', een coffeeshop;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt;

en de daarbij behorende:

- n. tuinen, erven, bergingen en (gebouwde) parkeervoorzieningen. .

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

4.2.2 Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer

- dan 2 meter bedragen als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 meter bedragen als de andere bouwwerken voor de voorgevellijn worden gebouwd;
 - d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen als de andere bouwwerken achter de voorgevellijn worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² van de woning en/of het bijgebouw worden gebruikt;
- b. geen reclameuitingen worden aangebracht;
- c. naamsaanduidingen tot een maximum van in totaal 0,5 m² zijn wel toegestaan;
- d. vanwege de beroepsuitoefening geen verkeersoverlast ontstaat;
- e. de woning als zodanig herkenbaar blijft aan raam- en deurindeling, die voor het betreffende type woning gebruikelijk is;
- f. de beroepsuitoefening niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing en van het woon- en leefmilieu;
- g. verkoop van goederen ter plaatse is toegestaan in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en nieuwe horeca in categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten toestaan, mits deze horeca-activiteiten verenigbaar zijn met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en parken;
- c. bermen en beplanting;

al dan niet in combinatie met:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- g. water, oevers en oeververbindingen.

5.2 Bouwregels:

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen:

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

5.2.2 Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en activiteiten;

al dan niet in combinatie met:

- b. detailhandel;
- c. horeca;
- d. kantoren;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage;

en de daarbij behorende:

- f. bergingen;
- g. groenvoorzieningen, water en straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingen, wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. tuinen en erven, terreinen en pleinen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden.

6.2.2 Andere bouwwerken:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- d. per bouwperceel is achter de voorgevellijn maximaal 1 overkapping toegestaan, met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 1 meter bedragen als de andere bouwwerken voor de voorgevellijn worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer

dan 3 meter bedragen als de andere bouwwerken achter de voorgevellijn worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening;
- b. Horeca is slechts toegestaan als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening;
- c. Kantoren zijn slechts toegestaan als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de maatschappelijke voorziening.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, en paden met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

al dan niet in combinatie met:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. straatmeubilair;
- h. stalletjes en kramen ten behoeve van ambulante detailhandel;
- i. water en oeververbindingen;

alsmede voor:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' een evenemententerrein;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'markt' een markt op straat;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - daktuin' een daktuin bovenop de parkeergarage;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - weg boven maaiveld' een verkeersweg boven maaiveld;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' het bij de woning behorende erf bovenop de parkeergarage.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte voor een parkeergarage niet worden overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is uitsluitend een overkapping toegestaan;
- c. voor het overige zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan;
- d. het oppervlak van gebouwen, geen abri en telefooncel zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- e. het oppervlak van een abri of een telefooncel mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.2 Andere bouwwerken:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - daktuin' mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de daktuin, niet meer dan 3 meter

- bedragen, te meten vanaf het maaiveld van de daktuin;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping met een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - weg boven maaiveld' is een weg op maximaal 6,5 meter boven maaiveld toegestaan;
 - d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' is maximaal 2 keer per jaar een evenement toegestaan, mits de duur van een evenement niet meer dan 21 dagen per evenement bedraagt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.
- b. gedurende een evenement kan het terrein of een gedeelte daarvan ook dienst doen als parkeerterrein.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. oevers;

al dan niet in combinatie met:

- g. groenvoorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. oeververbindingen;
- k. speelvoorzieningen;

alsmede voor:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' ligplaatsen voor varende historische schepen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' is wonen op en langdurig gebruik van de varende historische schepen toegestaan.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

al dan niet in combinatie met:

b. beroep of bedrijf aan huis;

c. gastouderopvang;

en de daarbij behorende:

d. bergingen;

e. nutsvoorzieningen;

f. ontsluitingen, wegen en paden;

g. parkeren;

h. tuinen en erven;

i. water;

alsmede voor:

j. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel in de woning;

k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een parkeergarage.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Hoofdgebouwen:

a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de bestaande steegjes niet gebouwd mag worden;

b. er zijn uitsluitend aaneen gebouwde woningen toegestaan in de vorm van hoekwoningen, tussenwoningen, en eindwoningen;

c. per bouwperceel is slechts één hoofdgebouw toegestaan;

d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de aangeduide hoogtes niet worden overschreden;

e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden;

f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwhoogte voor een parkeergarage niet hoger zijn dan 3,5 meter;

g. de ondergrondse bouwdiepte mag niet meer dan 2 meter bedragen.

9.2.2 Erfbebouwing:

a. Erfbebouwing is slechts op het bebouwbaar erf van een bijbehorend hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de bestaande steegjes niet gebouwd mag worden;

b. ondergrondse gebouwen zijn slechts onder erfbebouwing toegestaan;

c. het gezamenlijk oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 40% van het bebouwbaar erf;

- d. het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 75 m² bij aaneengebouwde woningen als het hoekwoningen of eindwoningen zijn;
- e. het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 35 m² bij aaneengebouwde woningen als het tussenwoningen zijn;
- f. aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd, als over de volle breedte van het perceel, en gemeten vanaf de achtergevel, inclusief eventuele aan- en uitbouwen, een zone met een diepte van tenminste 5 meter met gebouwen onbebouwd en onoverdekt zal blijven;
- g. de diepte van erfbebouwing mag aan de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het smalste, naastgelegen hoofdgebouw, met een minimum van 2,5 meter en een maximum van 3 meter bij aaneengebouwde woningen;
- h. de afstand van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 3 meter als het zij-erf grenst aan het openbaar gebied. Tot het openbaar gebied wordt niet gerekend het pad dat is gelegen tussen erven dat dient ter ontsluiting van die erven;
- i. de afstand van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 1 meter als het zij-erf grenst aan niet-openbaar gebied. Hiertoe wordt ook gerekend het pad dat is gelegen tussen erven dat dient ter ontsluiting van die erven;
- j. de afstand van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelinge perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, of mag 0 meter zijn, als het zij-erf grenst aan het openbare gebied;
- k. de breedte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- l. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3,25 meter, bij hoofdgebouwen die bestaan uit één bouwlaag;
- m. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw plus 0,80 meter, bij hoofdgebouwen die bestaan uit meer dan één bouwlaag;
- n. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, als het achtererf grenst aan het openbaar gebied;
- o. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3 meter en 2,80 meter als er sprake is van afdekking met een kap;
- p. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,80 meter als er sprake is van een platte afdekking;
- q. de ondergrondse bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 2 meter.

9.2.3 *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter, als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.4 **Afwijken van de bouwregels:**

Het bevoegd gezag kan van de bouwregels afwijken voor:

- a. het toestaan van een grotere ondergrondse bouwdiepte ten behoeve van het bouwen van ondergrondse gebouwen, mits de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- b. het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig wordt geschaad.

9.5 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Per hoofdgebouw is slechts één woning toegestaan;
- b. een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:
 1. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² van de woning en/of het bijgebouw worden gebruikt;
 2. geen reclameuitingen worden toegestaan;
 3. naamsaanduidingen tot een maximum van in totaal 0,5 m² zijn wel toegestaan;
 4. vanwege de beroepsuitoefening geen verkeersoverlast ontstaat;
 5. de woning als zodanig herkenbaar blijft aan raam- en deurindeling, die voor het betreffende type woning gebruikelijk is;
 6. de beroepsuitoefening niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing en van het woon- en leefmilieu;
 7. verkoop van goederen ter plaatse is toegestaan in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

al dan niet in combinatie met:

b. beroep of bedrijf aan huis;

c. gastouderopvang;

en de daarbij behorende:

d. bergingen;

e. nutsvoorzieningen;

f. ontsluitingen, wegen en paden;

g. parkeren;

h. tuinen en erven;

i. water.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Hoofdgebouwen:

a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;

b. er zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide hoogte niet worden overschreden.

10.2.2 Erfbebouwing:

a. Erfbebouwing is slechts op het bebouwbaar erf van een bijbehorend hoofdgebouw toegestaan;

b. het gezamenlijk oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 40% van het bebouwbaar erf;

c. het gezamenlijke oppervlak aan erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 35 m²;

d. aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd, als over de volle breedte van het perceel, en gemeten vanaf de achtergevel, inclusief eventuele aan- en uitbouwen, een zone met een diepte van tenminste 5 meter met gebouwen onbebouwd en onoverdekt zal blijven;

e. de diepte van erfbebouwing mag aan de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het smalste, naastgelegen hoofdgebouw, met een minimum van 2,5 meter en een maximum van 3 meter bij aaneengebouwde woningen;

f. de afstand van aan- en uitbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de voorgevellijn mag niet minder bedragen dan 3 meter als het zij-erf grenst aan het openbaar gebied. Tot het openbaar gebied wordt niet gerekend het pad dat is gelegen tussen erven dat dient ter ontsluiting van die erven;

g. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achterste

- perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, als het achtererf grenst aan het openbaar gebied;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer bedragen dan 3 meter en 2,80 meter als er sprake is van afdekking met een kap;
 - i. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,80 meter als er sprake is van een platte afdekking.

10.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, als de erf- of terreinafscheiding achter de voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter, als de erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing van bebouwing ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.4 Afwijken van de bouwregels:

Het bevoegd gezag kan van de bouwregels afwijken voor het toestaan van een maximaal gezamenlijk oppervlak van 50% onder voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van zon- en daglichttoetreding op aangrenzende gronden niet onevenredig wordt geschaad.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, mits:

- a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² van de woning en/of het bijgebouw worden gebruikt;
- b. geen reclameuitingen worden aangebracht;
- c. naamsaanduidingen tot een maximum van in totaal 0,5 m² zijn wel toegestaan;
- d. vanwege de beroeps- of bedrijfsuitoefening geen verkeersoverlast ontstaat;
- e. de woning als zodanig herkenbaar blijft aan raam- en deurindeling, die voor het betreffende type woning gebruikelijk is;
- f. de beroeps- of bedrijfsuitoefening niet leidt tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing en van het woon- en leefmilieu;
- g. verkoop van goederen ter plaatse is toegestaan in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, en mits dit een ondergeschikt deel van de bedrijfsvoering is.

Artikel 11 Waarde - Archeologie - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met de kwalificatie 'AMK-terrein' en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 1 als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 1.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden zijn:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. ten behoeve van het bepaalde in 11.2 onder b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- d. het bepaalde in 11.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen e/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 30 cm.

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

11.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

11.3.2 Uitzonderingen

Het onder **11.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.

11.3.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 11.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- c. Voor zover de onder 11.3.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een omgevingsvergunning worden verbonden.

11.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

11.3.5 Advies

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 1 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 12 Waarde - Archeologie - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met hoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 2 als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 2.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden zijn:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. ten behoeve van het bepaalde in 12.2 onder b wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- d. het bepaalde in 12.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen e/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 30 cm.
3. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een omvang van minder dan 50 m², voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

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

12.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

12.3.2 Uitzonderingen

Het onder **12.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.

12.3.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 12.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- c. Voor zover de onder 12.3.1 onder a genoemde werken en

werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een vergunning worden verbonden.

12.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3.5 Advies

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 13 Waarde - Archeologie - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. gronden met middelhoge archeologische verwachting en zijn tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden;
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 3 als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde - Archeologie - 3.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden zijn:
 - de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - de verplichting de bouw te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. ten behoeve van het bepaalde in 13.2 onder b wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog;
- d. het bepaalde in 13.2 onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen e/of bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw en/of bouwwerk, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;

2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een diepte onder maaiveld van ten hoogste 30 cm.
3. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een omvang van minder dan 100 m², voor zover dit ook is toegestaan in de daar voorkomende bestemming(en).

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

13.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden :

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of grondbewerkingen op een groter diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

13.3.2 Uitzonderingen

Het onder **13.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen door een daartoe erkende partij op het gebied van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd.

13.3.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 13.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

- c. Voor zover de onder 13.3.1 onder a genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen voorwaarden aan het verlenen van een aanlegvergunning worden verbonden.

13.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3.5 Advies

Alvorens over een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de stadsarcheoloog.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 14 Waarde - Cultuurhistorie

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming van het 'beschermd stadsgezicht Vlaardingen';
- b. indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige daar voorkomende bestemmingen, prevaleert het bepaalde in de bestemming Waarde-Cultuurhistorie.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 1. de voorgevel van de gebouwen dient in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst;
 2. in hoeksituaties dient ook de naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw in de grens van het bouwvlak te worden geplaatst;
 3. de onderbrekingen in de gevelwand in de vorm van stegen dienen behouden te blijven;
 4. de pandbreedte van de gebouwen dient ten minste 4 meter te bedragen en ten hoogste 12 meter;
 5. de maximale goothoogte mag niet meer dan 7 meter bedragen, tenzij een maximale bouwhoogte is aangeduid;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de aangeduide bouwhoogte niet worden overschreden;
 7. de gebouwen dienen volledig te worden afgedekt met een kap, tenzij in de bestaande situatie al een plat dak aanwezig is;
 8. de nokrichting van de kap van gebouwen dient evenwijdig te lopen aan de zijgevel, tenzij de bestaande nokrichting al anders loopt;
 9. de bestaande kapvorm en nokrichting mag niet worden gewijzigd, waarbij een plat dak is toegestaan indien in de bestaande situatie al een plat dak aanwezig is.
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwplannen die (mede) ten doel hebben het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de cultuurhistorische waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

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

14.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de gehele of gedeeltelijke sloop van een pand of object;
- b. het wijzigen van stoepen en/of de indeling van wegen;
- c. het dempen van aanwezige waterlopen;
- d. het verwijderen, kappen, rooien of beschadigen van bomen.

14.3.2 Uitzonderingen

Het in **14.3.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor bouwen is gehonoreerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.3.3 Toetsingscriteria

De in **14.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van het beschermde stadsgezicht en de Commissie voor welstand en monumenten daarover heeft geadviseerd.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming Waterstaat - Waterkering voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen op de voor Waterstaat - Waterkering mede bestemde gronden.

15.2.2 Uitzonderingen

Het onder 15.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de Waterstaat - Waterkering met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod onder 15.2.1 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bescherming van de waterkering en de waterstaat voldoende is gewaarborgd.

15.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of de bescherming van de waterkering en de waterstaat voldoende is gewaarborgd.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodemde bodem;

- d. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- e. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- f. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- h. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in **15.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot een omgevingsvergunning voor bouwen is gehonoreerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.4.3 Toetsingscriteria

De in **15.4.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de waterkering en de beheerder van de waterkering daarover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 16 Anti-dubbelregel

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 17 Algemene bouwregels

17.1 Bestaande en vergunde maatvoering en situering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

17.2 Beeldbepalende en karakteristieke panden

17.2.1 Bouwregels:

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden de volgende bouwregels:

- a. de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet worden gewijzigd;
- b. de bestaande afdekking van gebouwen en kapvorm/nokrichting mag niet worden gewijzigd;
- c. ten behoeve van de onderliggende, voor deze gronden geldende bestemming mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de beeldbepalende en karakteristieke waarden daardoor niet onevenredig worden aangetast en daarover schriftelijk advies is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten

17.2.2 Omgevingsvergunning voor slopen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sloop slechts toelaatbaar:

- a. bij de sloop van het gehele gebouw; indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar gebouw, gelet op de bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen en gelet op de afdekking van de gebouwen en kapvorm/nokrichting;
- b. bij de sloop van een gedeelte van een gebouw; indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en de bescherming van het resterende gedeelte is gewaarborgd;
- c. schriftelijk advies over de sloop of gedeeltelijke sloop is ingewonnen bij de Commissie voor welstand en monumenten.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. (raam)prostitutie;
- f. andere doeleinden dan waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning heeft verleend.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 Vrijwaringszone molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' gelden de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend uit het middelpunt van de molen, mag de maximale hoogte van de bebouwing en beplanting niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk en middelpunt van de woning, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde hiervoor indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege de aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.
- d. binnen de vrijwaringszone is het verboden om zonder omgevingsvergunning beplanting aan te leggen die in volwassen vorm de onder a en b genoemde hoogte overschrijdt;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verlenen indien door de beplanting het belang van de bescherming van de vrije windvang en belangrijke zichtlijnen niet onevenredig wordt geschaad, waarbij tevens de belangen van de aanvrager van een afwijking of omgevingsvergunning worden afgewogen;
- f. alvorens omtrent het verlenen van een afwijking of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze planregels:

- a. voor het toestaan van een horecabedrijf dat niet is genoemd in de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1, of daarin is genoemd in een naast hogere categorie, maar dat naar zijn aard en de invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige horecabedrijven;
- b. voor het in geringe mate aanpassen van het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. voor het vergroten van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. voor een afwijking van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- e. voor het realiseren van gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen,abri's, nutsvoorzieningen, dienstgebouwen ten behoeve van het onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen en speelplaatsen, mits deze gebouwtjes geen grotere inhoud hebben dan 50 m³.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Overschrijding van bestemmingsgrenzen

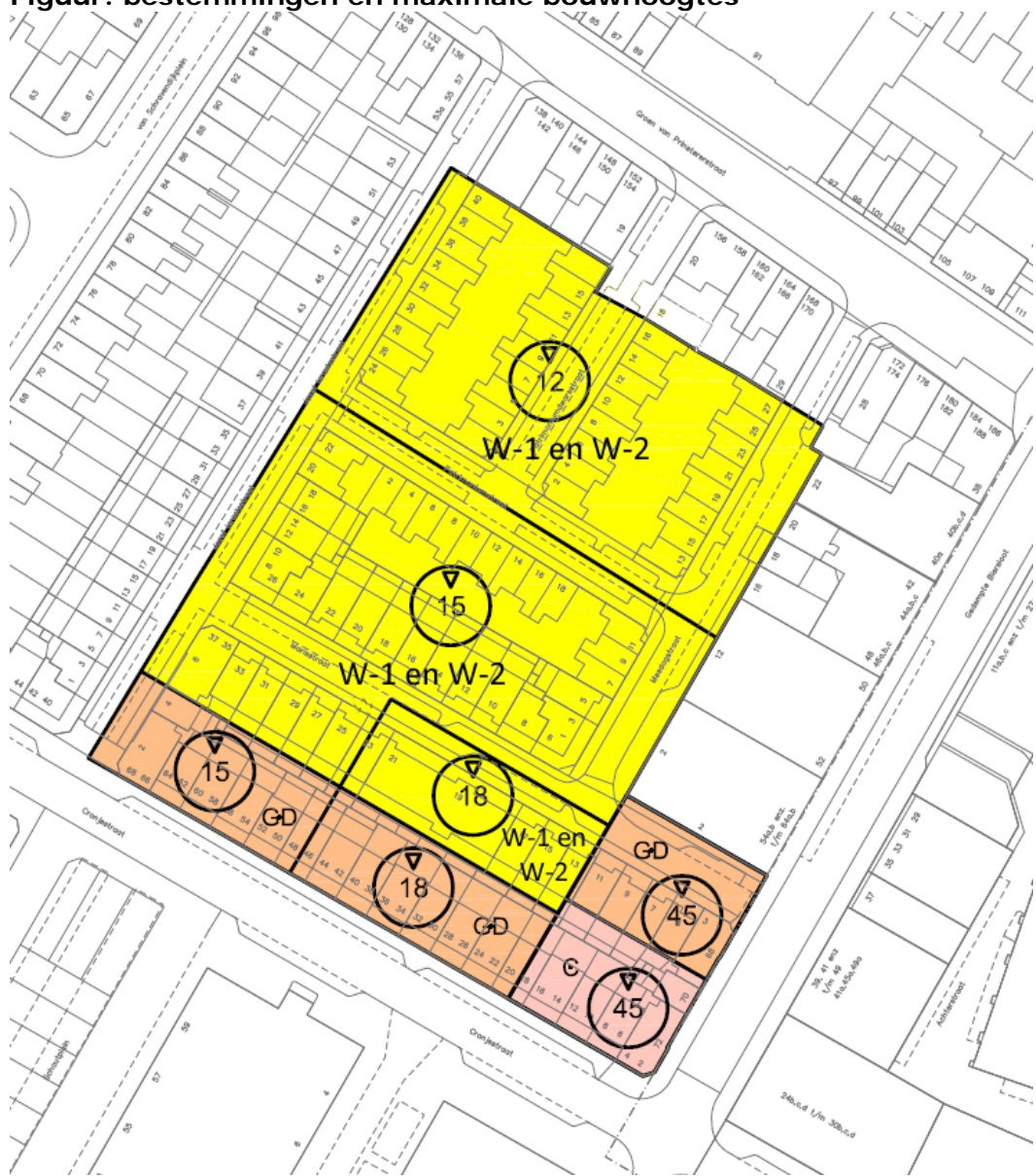
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

21.2 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan conform het bepaalde in artikel 3.6 Wro, wijzigen in die zin dat de geldende bestemmingen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' geheel, gedeeltelijk en/of gefaseerd kunnen worden gewijzigd ten behoeve van de herstructurering van het gebied tussen de Cronjéstraat en de Groen van Prinstererstraat, waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:

- a. toegelaten zijn de bestemmingen: Wonen - 1, Wonen - 2, Gemengd en Centrum volgens de in lid 21.3 opgenomen figuur 'bestemmingen en maximale bouwhoogtes', en indien nodig de bestemmingen verkeer, groen en water;
- b. de maximale bouwhoogtes zoals aangeduid op de figuur 'bestemmingen en maximale bouwhoogtes' niet worden overschreden;
- c. vooraf dient een bezonnings- en windonderzoek plaats te vinden;
- d. maximaal 165 woningen worden toegestaan;
- e. voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens de parkeernormen van de gemeentelijke parkeernota;
- f. na wijziging van de verbeelding zijn de desbetreffende bestemmingsregels van toepassing;

21.3 Figuur: bestemmingen en maximale bouwhoogtes



Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

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

22.3 Hardheidsclausule

Indien de toepassing van het overgangsrecht gebruik in 22.2 zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders aan de desbetreffende persoon of personen een niet overdraagbare ontheffing verlenen van dat overgangsrecht, met het oog op de beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Stadshart.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1 : Lichte horeca / dagzaken

Hierbij gaat het om winklondersteunende horeca zonder alcoholvergunning. Voornaamste criterium is de Winkeltijdenwet, hetgeen inhoudt maandag tot en met zaterdag geopend tot maximaal 22.00 uur en op koopzondagen.

Tot de categorie lichte horeca behoren in elk geval zaken als:

- Automatiek
- Broodjeszaak, croissanterie
- Lunchroom
- Koffiebar, tearoom
- IJssalon
- Traiteur / Afhaalcentrum

Voor bepaalde zaken als een ijssalon, traiteur/afhaalcentrum, geldt dat zij wel op zondag geopend mogen zijn, omdat zij vallen onder het vrijstellingenbesluit (artikel 10b van het Vrijstellingenbesluit Winkeltijdenwet).

Categorie 2 : Horeca

Onder deze categorie vallen horeca-inrichtingen waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van maaltijden / eten. Alleen hebben zij of een drank- & horecavergunning en/of zijn zij buiten de tijden van de Winkeltijdenwet geopend en hebben een verkeersaantrekkende werking. Tevens kunnen zij over een bezorg- of afhaalservice beschikken, waardoor zij aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Ook bedrijven / inrichtingen gericht op het verschaffen van logies, al of niet in combinatie met het verstrekken van consumpties en/of drank, vallen onder deze categorie.

Tot de categorie "horeca" behoren zaken als:

- Bistro
- Brasserie
- Restaurant
- Eetcafé
- Cafetaria
- Shoarma / grillroom
- Met eventueel bezorg- en/of afhaalservice (pizza, chinees)
- Hotel / motel / pension

Categorie 3 : Middelzware horeca

In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gebaseerd op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij een groter publiek aantrekken en daardoor aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen.

Tot de categorie "middelzware horeca" behoren zaken als:

- (grand)Café
- Bierhuis
- Biljartcentrum / snookercafé
- Proeflokaal

(N.B. Als het proeflokaal wordt gecombineerd met "eten", valt het onder categorie 2).

Categorie 4 : Zware horeca

Met zware horeca worden de zaken aangeduid die gelet op de vloeroppervlakte veel bezoekers hebben en waar geluid (muziek) een belangrijk deel is van de bedrijfsvoering.
Tot deze categorie behoren zaken als:

- Zalenverhuur / partycentrum (regulier gebruik t.b.v. feesten, muziek- en dansevenementen)
- Dancing / discotheek
- Bar / nachtclub
- Amusementscentrum of casino, met horeca

De laatste is onder de categorie zware horeca geplaatst, gelet op de bijzondere wetgeving waarmee deze vorm van vrijetijdsbesteding te maken heeft.