

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijf – Nutsbedrijf	13
Artikel 4 Centrum–1	14
Artikel 5 Centrum–2	18
Artikel 6 Centrum–3	23
Artikel 7 Cultuur en ontspanning–1	27
Artikel 8 Cultuur en ontspanning–2	30
Artikel 9 Gemengd–1	33
Artikel 10 Gemengd–2	37
Artikel 11 Gemengd–3	41
Artikel 12 Gemengd–4	45
Artikel 13 Gemengd–5	49
Artikel 14 Groen	53
Artikel 15 Horeca	54
Artikel 16 Kantoor	56
Artikel 17 Maatschappelijk	57
Artikel 18 Maatschappelijk–Justitiële inrichting	59
Artikel 19 Tuin	60
Artikel 20 Verkeer	62
Artikel 21 Verkeer–Garagebox	63
Artikel 22 Verkeer–Parkeergarage	64
Artikel 23 Verkeer – Railverkeer	65
Artikel 24 Verkeer – Verblijfsgebied	66
Artikel 25 Water	69
Artikel 26 Wonen	71
Artikel 27 Woongebied– Uit te werken 1	74
Artikel 28 Woongebied– Uit te werken 2	75
Artikel 29 Waarde – Archeologie	76
Artikel 30 Waarde – Beschermd stadsgezicht	77
Artikel 31 Waterstaat – waterkering	79
Hoofdstuk 3 Algemene regels	81
Artikel 32 Antidubbelregel	81
Artikel 33 Algemene bouwregels	82
Artikel 34 Algemene gebruiksregels	83
Artikel 35 Algemene aanduidingsregels	84
Artikel 36 Algemene ontheffingsregels	85
Artikel 37 Algemene wijzigingsregels	86
Artikel 38 Algemene procedureregels	88

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	89
Artikel 39 Overgangsrecht	89
Artikel 40 Slotregel	90
Bijlagen	91
Bijlage 1 Gevelopname	93
Bijlage 2 Dwarsprofielen	95
Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten toelichting	96
Bijlage 4 Lijst van bedrijfsactiviteiten	105
Bijlage 5 Lijst van horeca activiteiten met toelichting	109

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf; hieronder wordt wel verstaan: een voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.2 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 additionele horeca:

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

1.6 afhaalzaak:

een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.7 antennedrager:

installatie of andere constructie bedoeld voor bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde zoals bedoeld in artikel 1 van de Monumentenwet.

1.10 architectuur- en bouwhistorische waardenkaart

kaart behorende bij de regels waarop de waardevolle en overige panden zijn aangegeven.

1.11 atelier

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

1.14 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.15 bedrijfspvloeroppervlak:

de totale brutovloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

1.16 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.17 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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.

1.27 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.28 commissie voor welstand en monumenten

onafhankelijke commissie die burgemeester en wethouders adviseert over bouw- en monumentenaanvragen;

1.29 consumentenvuurwerk:

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 26).

1.30 culturele voorzieningen

voorzieningen gericht op kunst.

1.31 cultuur en ontspanning:

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, muziekcentra, musea, ateliers, sauna's, galleries en yogastudio's.

1.32 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

1.33 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.34 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.35 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuisen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.36 dakterras

buitenruimte op het dak van een gebouw dat toegankelijk is voor mensen.

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of het leveren van goederen aan personen die die 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 een onderscheid gemaakt kan worden in:

a. zakelijke dienstverlening:

het verrichten van administratieve of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden ten behoeve van derden, met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

b. publieksgerichte dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

1.39 evenementen:

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen, thematische markten.

1.40 gebouw:

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

1.41 gevelopname

(samenstel van) kaart(en) en tabellen, behorende bij de regels, en waarin de voorgevel fotografisch is vastgelegd en de gevelbreedte, de hoogte van de eerste bouwlaag, de goothoogte en de bouwhoogte van de in het plangebied gelegen gebouwen zijn aangegeven.

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.44 hotel:

een bedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.45 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening.

1.46 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.47 kappenkaart

kaart behorende bij de regels waarop de vorm en de richting van kappen is aangegeven.

1.48 kelder:

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat geheel onder het (straat)peil is gelegen.

1.49 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving aangeeft.

1.50 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, hierna genoemd LvH, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare diensten, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.52 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.53 onderbouw:

een kelder of een souterrain.

1.54 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.55 plan:

het bestemmingsplan 'Binnenstad' van de gemeente Utrecht.

1.56 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.57 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

1.58 (raam)prostitutiebedrijf:

een bedrijf als bedoeld in artikel 69 sub d van de Algemene Plaatselijke Verordening (Gemeentebblad 2001, nr. 8).

1.59 seksinrichting:

een bedrijf als bedoeld in artikel 69 sub c van de Algemene Plaatselijke Verordening (Gemeentebblad 2001, nr. 8).

1.60 speelautomatenhal:

een inrichting als bedoeld in artikel 1, sub f, van de Verordening op de speelautomatenhallen (Gemeentebblad 1989, nr. 10).

1.61 terras

een plek van een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

1.62 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.63 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.64 werfkelder

kelder behorend tot of grenzend aan de aanduiding 'werfkelder' binnen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied;

1.65 winkel:

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

1.66 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor huisvesting, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.67 woonboot:

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning. Hieronder wordt ook verstaan een woonschip of woonark.

1.68 zaalverhuur

de verhuur van zaalruimte voor horeca-activiteiten ten dienste van uitsluitend zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentatie (waaronder modeshows), diners, recepties en andere particuliere bijeenkomsten in besloten kring.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de breedte van een gebouw:

1. ter plaatse van de voorgevellijn, daar waar bij de gevelopname de breedte is vastgelegd, niet minder en niet meer bedragen dan blijkt uit de gevelopname, en
2. achter de voorgevellijn, niet meer dan blijkt uit de op de verbeelding te onderkennen zijdelingse perceelsgrenzen en –met aangrenzende gebouwen gemeenschappelijke– scheidingsmuren

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de 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.

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Nutsbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

Artikel 4 Centrum-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	ja	ja ³
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja ³
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	nee ²	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2 , per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	nee ²	nee ²
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee ²
wonen	nee	ja

1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;

2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang

3 met dien verstande dat een zelfstandige vestiging op de verdieping niet is toegestaan, maar uitsluitend op de 1^e verdiepingevestiging is toegestaan ten dienste van de detailhandel of publieksgerichte dienstverlening die op de begane grond aanwezig is.

b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd-2' zijn op de begane grond tevens toegestaan maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, zakelijke dienstverlening en bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2; de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. toegangen en bergingen;
- e. fietsenstallingen;
- f. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, zoals opgenomen in bijlage 1;

- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- f. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

4.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

4.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

4.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen en niet meer mag bedragen dan het vloerpeil van de eerste verdieping.

4.3 Ontheffing bouwregels

4.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

4.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist;

4.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

4.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Additionele horeca bij detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 voor het toestaan van ondergeschikte additionele horeca bij detailhandel met dien verstande dat:

- voor winkels tot 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 30% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca met dien verstande dat er een direct relatie dient te bestaan tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;
- voor winkels boven 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 20% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca;
- het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

4.5.2 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 4.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 4.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

4.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 4.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 5 Centrum-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	ja	ja
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	ja
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	nee ²	ja
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2 , per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	nee ²	nee ²
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	ja
wonen	nee	ja
1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;		
2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – vredenburgh' is een woonwinkelgebouw mogelijk met de volgende doeleinden:

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel tot maximaal 6400 m ² bvo	ja	ja ¹
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja ¹
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja	nee
horeca in de categorie d2	ja	nee
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	ja ¹
wonen	nee	ja ²
1 uitsluitend op de eerste verdieping		
2 uitsluitend vanaf de tweede verdieping		

met dien verstande dat openbare fietsenstallingen alleen zijn toegestaan in de kelder en de oppervlakte niet minder dan 800 m² mag bedragen.

- c. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is tevens per aanduiding één hotel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' zijn kantoren op de verdiepingen niet toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de begane grond maatschappelijke voorzieningen toegestaan;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen op de verdiepingen niet toegestaan.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – warenhuis' zijn tevens toegestaan een vergadercentrum (zaalverhuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.4.3) en ten hoogste 3 horecavestigingen in de volgende categorieën:

- d2 t/m c;
- d2 t/m d1;
- d2;

de daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. toegangen en bergingen;
- j. fietsenstallingen;
- k. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, zoals opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', niet worden overschreden;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- f. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60° met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – vredenburg' een kap niet is toegestaan;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder f. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

5.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – vredenburg' zijn aan- en bijgebouwen niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

5.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

5.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

5.3 Ontheffing bouwregels

5.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

5.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of –bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist.

5.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

5.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 Additionele horeca bij detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 voor het toestaan van ondergeschikte additionele horeca bij detailhandel met dien verstande dat:

- a. voor winkels tot 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 30% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca met dien verstande dat er een direct relatie dient te bestaan tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;
- b. voor winkels boven 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 20% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca;
- c. het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- d. het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

5.5.2 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of –bedrijf

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

- a. artikel 5.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 5.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

5.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsgebied 1 (Neude 11)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' op blad 5 (Neude 11) als volgt wijzigen:

- a. het bouwvlak vergroten, zodat het bestemmingsvlak Centrum-2 volledig kan worden bebouwd;
- b. het opnemen van de aanduiding 'hotel' om een nieuw hotel toe te staan;
- c. het opnemen van de aanduiding 'horeca b' om de vestiging van horeca toe te staan van categorie d2 tot en met horecacategorie b.

5.6.2 Voorwaarden

Ten aanzien van de bevoegdheden onder 5.6.1 geldt dat:

- a. maximaal 100 hotelkamers zijn toegestaan;
- b. in het gebouw is voorzien in een ondergrondse of bovengrondse stalling voor fietsen;
- c. de eenheid en ongedeeldheid van hal behouden blijft;
- d. de relatie behouden blijft tussen de Neude (buitenplein) en de hal van het postkantoor (binnenplein), waarbij de hal toegankelijk blijft voor publiek;
- e. de relatie versterkt wordt door een publieke functie naar de Oudegracht, de Neude, de Potterstraat en de Drakenburgstraat;
- f. moet worden voldaan aan milieutechnische aspecten;
- g. de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig mag worden aangetast.

5.6.3 Wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' op blad 5 wijzigen de bestemming Centrum-2 wijzigen in de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied teneinde de brug te verwijderen.

Artikel 6 Centrum-3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	ja	nee ²
publieksgerichte dienstverlening	ja	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	nee ²	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2 , per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	nee ²	nee ²
bij ter plaatse toegestane functies behorende werk-pleatsen en atelier- , praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee ²
wonen	nee ²	ja
1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;		
2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is cultuur en ontspanning op de verdiepingen toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is tevens per aanduiding één hotel toegestaan;
de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. toegangen en bergingen;
- f. fietsenstallingen;
- g. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;

- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- f. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

6.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de (bouw)bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

6.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden '(grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

6.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

6.3 Ontheffing bouwregels

6.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

6.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist;

6.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

6.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1 Additionele horeca bij detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1 voor het toestaan van ondergeschikte additionele horeca bij detailhandel met dien verstande dat:

- voor winkels tot 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 30% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca met dien verstande dat er een direct relatie dient te bestaan tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;
- voor winkels boven 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 20% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca;
- het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

6.5.2 Bedrijfsactiviteiten in hogere categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

6.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Gebied wijzigingsbevoegdheid 2 (Mariaplaats 14)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' op blad 5 (Mariaplaats 14) de bestemming Centrum-3 wijzigen in de bestemming Tuin teneinde het gebruik ter plaatse te verruimen om de verhuur ten dienste van vergaderruimte en bijeenkomsten toe te staan met additionele horeca.

6.6.2 Voorwaarden

Ten aanzien van de bevoegdheid in lid 6.6.1 geldt dat:

- a. de woningen Achter Clarenburg ontsloten kunnen worden via de opgenomen tuinbestemming;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig mag worden aangetast.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning-1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. musea, ateliers en botanische tuinen met bijbehorende kassen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca in de categorie d2 tot en met d1' is tevens (zelfstandige) horeca in de categorie d2 tot en met d1 toegestaan waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens zakelijke dienstverlening toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens maatschappelijke voorzieningen toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is tevens per aanduiding één hotel toegestaan.
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is uitsluitend een terras toegestaan.
- de daarbij behorende:

- g. additionele horeca en detailhandel;
- h. tuinen en erven;
- i. toegangen en bergingen;
- j. fietsenstallingen;
- k. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.
- f. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

7.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

7.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

7.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

7.3 Ontheffing bouwregels

7.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

7.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning-2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. musea, ateliers, muziek-, dans- en toneelscholen, muziekcentra, theaters, bioscopen en instellingen voor kunstzinnige vorming en/of daarmee vergelijkbare instellingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca in de categorie d2 tot en met b' is tevens (zelfstandige) horeca d2 tot en met categorie b toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders niet is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – muziekpaleis' is een muziekpaleis toegestaan van maximaal 29.000 m² bvo en een ondergrondse ruimte voor bevoorrading en expeditie;

de daarbij behorende:

- d. additionele horeca en detailhandel;
- e. tuinen en erven;
- f. toegangen en bergingen;
- g. fietsenstallingen;
- h. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden.
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder e. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- g. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

8.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

8.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

8.3 Ontheffing bouwregels

8.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

8.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur' en 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – muziekpaleis', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

8.4.2 Muziekpaleis

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – muziekpaleis' gelden de volgende specifieke gebruiksregels ter uitvoering van het Meest Milieuvriendelijk Alternatief zoals beschreven in de MER Muziekpaleis van 14 mei 2008:

- a. de programmering moet zodanig worden ingevuld dat bezoekersstromen zoveel mogelijk worden gespreid;
- b. het gebruik van openbaar vervoer moet worden gestimuleerd;
- c. bevoorrading en expeditie moet zodanig worden geregeld dat geen files ontstaan.

Artikel 9 Gemengd-1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	ja	nee ²
publieksgerichte dienstverlening	ja	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	nee ²	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	nee ²	ja
¹ ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1; ² behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.		

b. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is tevens per aanduiding één hotel toegestaan;

c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' is op de verdieping een museum toegestaan; de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. toegangen en bergingen;
- f. fietsenstallingen;
- g. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaald in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' niet worden overschreden;
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;

- f. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

9.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 - 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

9.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden '(grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

9.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

9.3 Ontheffing bouwregels

9.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

9.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist.

9.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

9.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

9.5 Ontheffing van de gebruiksregels

9.5.1 Additionele horeca bij detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 voor het toestaan van ondergeschikte additionele horeca bij detailhandel met dien verstande dat:

- voor winkels tot 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 30% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca met dien verstande dat er een direct relatie dient te bestaan tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;

- b. voor winkels boven 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 20% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca;
- c. het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- d. het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

9.5.2 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

9.5.3 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 9.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 9.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

9.5.4 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 9.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 10 Gemengd-2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	ja	nee ²
publieksgerichte dienstverlening	ja	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	nee ²
zakelijke dienstverlening	ja	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	ja	ja
¹ ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1; ² behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' is op de verdieping een museum toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is op de verdieping cultuur en ontspanning met daaraan ondergeschikt additionele horeca toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn op de verdieping maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt additionele horeca toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden mede bedoeld voor religieuze doeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is één seksinrichting toegestaan;

de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. toegangen en bergingen;
- i. fietsenstallingen;
- j. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaald in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' niet worden overschreden;
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

10.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 - 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

10.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden '(grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

10.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

10.3 Ontheffing bouwregels

10.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

10.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist.

10.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

10.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

10.5 Ontheffing van de gebruiksregels

10.5.1 Additionele horeca bij detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het toestaan van ondergeschikte additionele horeca bij detailhandel met dien verstande dat:

- a. voor winkels tot 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 30% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca met dien verstande dat er een direct relatie dient te bestaan tussen de additionele horeca en de producten die verkocht worden;
- b. voor winkels boven 1000 m² brutovloeroppervlak maximaal 20% van het brutoverkoopoppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca;
- c. het horecadeel niet vanaf de straatzijde zichtbaar is;
- d. het pand het aanzicht behoudt van een winkel.

10.5.2 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

10.5.3 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 10.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 10.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

10.5.4 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 10.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 11 Gemengd-3

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	nee ²	nee ²
publieksgerichte dienstverlening	nee ²	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	ja
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	ja	ja
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	ja	ja
¹ ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1; ² behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer, fietsenkelder' is tevens ondergronds een fietsenkelder toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning, speelautomatenhal' is één speelautomatenhal toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' is tevens per aanduiding één hotel toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' is geen zakelijke dienstverlening toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden bedoeld voor religieuze doeleinden, alsmede voor culturele voorzieningen;
- de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. toegangen en bergingen;
- i. fietsenstallingen;
- j. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', niet worden overschreden;
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder f. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

11.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 - 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

11.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden '(grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

11.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

11.3 Ontheffing bouwregels

11.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 11.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

11.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 11.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist;

11.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

11.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

11.5 Ontheffing van de gebruiksregels

11.5.1 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 11.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

11.5.2 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 11.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 11.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

11.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 11.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen;

11.6 Wijzigingsbevoegdheid 4

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 4' op blad 5 (Achter Drift 17-21) de bestemming Gemengd-3 wijzigen in de bestemming Tuin teneinde het gebouw te slopen en het vrijkomende terrein als tuin te gebruiken.

Artikel 12 Gemengd-4

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	nee ²	nee
publieksgerichte dienstverlening	nee ²	nee
horeca in de categorie d2 tot en met a	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met b	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met c	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2 tot en met d1	ja ¹	nee ²
horeca in de categorie d2	ja ¹	nee ²
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	ja	ja
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca en detailhandel	ja	ja
zakelijke dienstverlening	ja	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	ja	ja
¹ ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1; ² behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. toegangen en bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaald in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' niet worden overschreden;
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;

- f. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

12.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 - 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', niet worden overschreden;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

12.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden '(grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;

- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

12.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

12.3 Ontheffing bouwregels

12.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

12.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist.

12.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

12.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

12.5 Ontheffing van de gebruiksregels

12.5.1 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

12.5.2 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 12.4.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 12.4.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

12.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 12.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 13 Gemengd-5

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen

doeleinden	begane grond/ kelders	verdiepingen
detailhandel	nee ²	nee
publieksgerichte dienstverlening	nee ²	nee
horeca in de categorie d2 tot en met a	nee	nee
horeca in de categorie d2 tot en met b	nee	nee
horeca in de categorie d2 tot en met c	nee	nee
horeca in de categorie d2 tot en met d1	nee	nee
horeca in de categorie d2	nee	nee
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additionele horeca	nee ²	nee ²
zakelijke dienstverlening	ja	nee ²
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2, per geval en plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt	ja	nee ²
ateliers	ja	nee ²
wonen	ja	ja
¹ ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt dat voor horecavestigingen grenzend aan de aanduiding 'werfkelder,' horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.3.1; ² behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang		

de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. toegangen en bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaald in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' niet worden overschreden;
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;

- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

13.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 - 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', niet worden overschreden;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

13.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden '(grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

13.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

13.3 Ontheffing bouwregels

13.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

13.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist.

13.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

13.4.3 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

13.5.1 Bedrijfsactiviteiten in hogere of niet genoemde categorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.1 voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten in categorie C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten of bedrijfsactiviteiten die niet worden genoemd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 en B2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

13.5.2 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 13.4.1 onder a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 13.4.1 onder b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

13.5.3 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 13.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen.

Artikel 14 Groen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
 - b. recreatief gebruik;
 - c. behoud van cultuurhistorische waarden (Zocherplantsoen);
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. water, waterbeheer en waterberging;
 - f. evenementen;
 - g. bermen en bermsloten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', tevens voor een speeltuin;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens een brug en voorzieningen toegestaan ten dienste van een langzaamverkeersroute;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeren;
 - k. onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende bestemming Water;
- de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- l. nutsvoorzieningen;
 - m. speelvoorzieningen;
 - n. fietsenstallingen;
 - o. kunstobjecten (waaronder beelden) en kunstwerken (waaronder duikers, bruggen en faunapassages).

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 14.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. binnen deze bestemming mogen op de gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn een brug en bijbehorende voorzieningen toegestaan;
- c. de bouwhoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de oppervlakte van een gebouw voor nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- e. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 30.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'parkeerterrein' te verwijderen, indien het gebruik ten behoeve van parkeren definitief is beëindigd.

Artikel 15 Horeca

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotels met bijbehorende horeca in de categorie d2 tot ten hoogste categorie b;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca in de categorie d2 tot en met d1' is tevens (zelfstandige) horeca d2 tot en met categorie d1 toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel, restaurant en café ' is uitsluitend in de kelder een café, op de begane grond een restaurant en de toegang tot het hotel en op de verdiepingen een hotel toegestaan.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'terras' is uitsluitend een terras toegestaan.

de daarbij behorende:

- e. terrassen;
- f. tuinen en erven;
- g. toegangen en bergingen;
- h. fietsenstallingen;
- i. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', niet worden overschreden;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- f. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder f. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Zaalverhuur

Zaalverhuur is toegestaan met dien verstande dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

Artikel 16 Kantoor

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horecacategorie a – ondergronds maximaal 1 vestiging toegestaan' is ondergronds tevens één horecavestiging toegestaan tot maximaal categorie a;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is op de 2e verdieping en de zolder wonen toegestaan. de daarbij behorende:
- e. tuinen en erven;
- f. toegangen en bergingen;
- g. fietsenstallingen;
- h. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- f. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning-1' zijn de gronden tevens bedoeld voor een museum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn de gronden bedoeld voor religieuze doeleinden, alsmede voor culturele en maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horecacategorie a – ondergronds maximaal 2 vestigingen toegestaan' zijn ondergronds tevens twee horecavestigingen toegestaan tot maximaal categorie a;

de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. toegangen en bergingen;
- g. fietsenstallingen;
- h. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- e. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder d. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- f. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

17.2.3 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Zaalverhuur

Zaalverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalverhuur', waarbij tevens geldt dat verhuur van zaalruimte ten behoeve van zakelijke bijeenkomsten alsmede vergaderingen, productpresentaties, modeshows, diners, recepties en andere kleinschalige particuliere bijeenkomsten anders dan in besloten kring niet is toegestaan.

Artikel 18 Maatschappelijk-Justitiële inrichting

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk-Justitiële inrichting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een justitiële inrichting;
de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. toegangen en bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', mag niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- e. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- f. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder e. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot;
- g. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- a. het bepaalde onder a. (maximale bouwhoogte) geldt niet ten aanzien van bouwwerken ter beveiliging van de justitiële inrichting;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen in dit artikel is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet worden vergroot.

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeren.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens voor een terras.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer, fietsenkelder' is tevens ondergronds een fietsenkelder toegestaan;

de daarbij behorende:

- e. toegangen;
- f. fietsenstallingen;
- g. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

- a. binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. gebouwen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

19.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden binnen de bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het geheel of gedeeltelijk slopen van tuinmuren die behoren tot de historische structuur van de binnenstad.
- b. Het verbod, als bedoeld in lid 19.3 onder a, is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden (waaronder herbouw);
 - 4. indien en voor zover reeds goedkeuring, vergunning of ontheffing is vereist uit hoofde van een wet, een algemene maatregel van bestuur of een gemeentelijke of provinciale verordening waarbij de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht (mede) in overweging zijn genomen.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 19.3 onder a. bedoelde vergunning niet, indien door de in dat lid genoemde werken en werkzaamheden de schoonheid en de structuur van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.

19.4 Specifieke gebruiksregel

Het is verboden de gronden met de bestemming 'Tuin' te gebruiken ten dienste van horeca of detailhandel.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid 5

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 5' op blad 5 (achter de Drift 17) de aanduiding 'parkeerterrein' verwijderen teneinde het parkeerterrein te kunnen verwijderen en het vrijkomende terrein als tuin te gebruiken.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. straatmeubilair;
 - d. waterbeheer en waterberging;
 - e. water;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – hoogwaardig openbaar vervoer' tevens voor hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- en de daarbij behorende:
- g. geluidwerende voorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. fietsenstallingen;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. het bepaalde onder a. (maximale bouwhoogte) geldt niet ten aanzien van bouwwerken en kunstwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Artikel 21 Verkeer–Garagebox

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer–Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de stalling van personenauto's, motorrijwielen en (brom)fietsen;
- b. de berging van huishoudelijke artikelen, caravans en aanhangwagens;
en de daarbij behorende:
- c. nutsvoorzieningen;
- d. fietsenstallingen;

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

21.3 Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik geldt dat gebruik ten behoeve van detailhandel niet is toegestaan.

Artikel 22 Verkeer–Parkeergarage

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer–Parkeergarage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ondergrondse– en bovengrondse parkeervoorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengde doeleinden' zijn tevens detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, zakelijke dienstverlening en bedrijven toegestaan;
- en de daarbij behorende:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. fietsenstallingen;
- e. geluidwerende voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

Artikel 23 Verkeer – Railverkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Railverkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- c. wegen;
- d. waterbeheer en waterberging.

de daarbij behorende:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. fietsenstallingen;
- g. kunstwerken;
- h. paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. en overige bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m² per bouwperceel;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen.

Artikel 24 Verkeer – Verblijfsgebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
 - b. waterbeheer en waterberging;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders' zijn werfkelders toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn tevens beplantingszones toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – kiosk' is detailhandel toegestaan in de bestaande omvang;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer, fietsenkelder' is tevens ondergronds een fietsenkelder toegestaan;
 - g. terrassen;
 - h. evenementen;
 - i. markt en standplaatsen;
- en de daarbij behorende:
- j. nutsvoorzieningen;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. fietsenstallingen;
 - m. kunstobjecten (waaronder beelden)
 - n. kunstwerken
 - o. wegen en voet- en fietspaden;
 - p. geluidwerende voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. het bepaalde onder c. (maximale bouwhoogte) geldt niet ten aanzien van bouwwerken en kunstwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.
- e. gebouwde terrassen zijn niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'groen' mag niet worden gebouwd;
- g. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 30.

24.2.2 Werfkelders

Van gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders' mag het gedeelte, gelegen onder de openbare weg langs de Oudegracht, de Nieuwegracht en de Kromme Nieuwegracht, worden onderkelderd.

24.3 Specifieke gebruiksregel

24.3.1 Gebruik werfkelders

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders' mogen worden gebruikt overeenkomstig het gebruik dat is toegestaan voor de aan de verkeersbestemming grenzende bijbehorende hoofdbebouwing, alsmede als:

- a. berging,
- b. detailhandel,
- c. atelier,
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. hotel met ten hoogste 2 kamers;
- f. bedrijven die deel uitmaken van de bijlage Lijst van Bedrijfsactiviteiten en zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca in de categorie d2 tot en met a' is tevens zowel onder de verkeersbestemming als onder de aangrenzende bestemming (ondergronds) horeca in de categorie d2 tot en met categorie a toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca in de categorie d2 tot en met b' is tevens (ondergronds) horeca in de categorie d2 tot en met b toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca in de categorie d2 tot en met d1' is tevens (ondergronds) horeca in de categorie d2 tot en met d1 toegestaan;

24.4 Aanlegvergunning

24.4.1 Dwarsprofielen

- a. Het is verboden binnen de bestemming; zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden in afwijking van de dwarsprofielen zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 2. het aanbrengen van straatmeubilair in afwijking van de dwarsprofielen zoals opgenomen in bijlage 2;
 - 3. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken in afwijking van de dwarsprofielen zoals opgenomen in bijlage 2.
- b. Het verbod, als bedoeld in lid 24.4.1 onder a, is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 4. indien en voor zover reeds goedkeuring, vergunning of ontheffing is vereist uit hoofde van een wet, een algemene maatregel van bestuur of een gemeentelijke of provinciale verordening waarbij de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht (mede) in overweging zijn genomen.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 24.4.1 onder a. bedoelde vergunning niet dan nadat de commissie voor welstand en monumenten in de gelegenheid is gesteld aan burgemeester en wethouders advies uit te brengen.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 24.4.1 onder a. bedoelde vergunning niet, indien door de in dat lid genoemde werken en werkzaamheden de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.

24.4.2 Beplantingszones

- a. Het is verboden binnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'groen' (beplantingszones); zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden;
 - 2. het aanbrengen van straatmeubilair;
 - 3. het kappen van bomen;
 - 4. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.
- b. Het verbod, als bedoeld in lid 24.4.2 onder a, is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;

3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. indien en voor zover reeds goedkeuring, vergunning of ontheffing is vereist uit hoofde van een wet, een algemene maatregel van bestuur of een gemeentelijke of provinciale verordening waarbij de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht (mede) in overweging zijn genomen.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 24.4.2 onder a. bedoelde vergunning niet, indien door de in dat lid genoemde werken en werkzaamheden de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.

Artikel 25 Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishouding;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. waterlopen met bijbehorende taluds;
- e. bermen;
- f. kruisingen met wegverkeer;
- g. groenvoorzieningen;
- h. recreatieve voorzieningen;
- i. kunstwerken en kademuren;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn tevens een brug met bijbehorende voorzieningen toegestaan ten dienste van een langzaamverkeersroute;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' voor maximaal één ligplaats voor één woonboot en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven uit categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- l. met inachtneming van de profielen en beplantingszones, zoals opgenomen in bijlage 2, profielenkaart; de daarbij behorende:
- m. nutsvoorzieningen;

25.2 Bouwregels

- a. Op of in de in 25.1, onder a. tot en met j. bedoelde gronden mogen uitsluitend binnen deze bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers;
- b. op of in de in 25.1, onder k. bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals meerpalen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde; steigers zijn niet toegestaan.

25.3 specifieke gebruiksregels

de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met een woonboot is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woonboot tot een maximum van 40 m²;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijfsactiviteiten waarvoor geen milieuvergunning is vereist;
- c. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

25.4 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 25.1 onder k, om aan-huis-verbonden beroepen –of –bedrijven uit categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf;
de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. toegangen en bergingen;
- d. fietsenstallingen;
- e. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', niet worden overschreden;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- f. gebouwen mogen worden afgedekt door een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- g. dakhellingen die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen onder f. is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.
- h. en het bouwen is in overeenstemming met het bepaalde in Artikel 30.

26.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak en mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. het bebouwingspercentage van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 40% met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 24 m²;
 - 2. indien het bebouwingspercentage en het bebouwd oppervlak in de bestaande situatie groter zijn dan de toegestane maatvoering dan geldt deze bestaande legale maatvoering als maximaal toelaatbaar;
- c. de hoogte van aanbouwen mag het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 25 centimeter overschrijden;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' of de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

26.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden die vóór en tot ten hoogste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen, mogen uitsluitend erfafscheidingen met een bouwhoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die bestaan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan die niet voldoen aan hetgeen hier is bepaald, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar niet vergroot.

26.2.4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegestaan op hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs);
- b. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

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

- a. hekwerken of borstweringen zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf het dak;
- b. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt.

26.2.5 Onderdoorgangen

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,2 meter mag bedragen.

26.3 Ontheffing bouwregels

26.3.1 Goothoogte gebouwen overige waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 26.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 2 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'overige waarden' (grijs).

26.3.2 Goothoogte gebouwen met waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 26.2.1 onder c. voor het bouwen van een goothoogte, die maximaal 0,5 meter hoger is dan de toegestane goothoogte indien het gebouwen betreft die op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart zijn aangeduid als 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' (rood) of 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' (geel) mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aanbouwen;
- b. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten, waarvoor geen milieuvergunning is vereist;

26.4.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ten hoogste 5 bedden in ten hoogste 2 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 60% van de woning in gebruik houdt voor het wonen.

26.5 Ontheffing van de gebruiksregels

26.5.1 Vergroting vloeroppervlak van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

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

- a. artikel 26.4.1 onder a voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aanbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de totale woning groter is dan 150 m²;
- b. artikel 26.4.1 onder b voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 en C van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A en B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

26.5.2 Verruiming gebruik bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 26.4.2 ten einde de regels met betrekking tot bed & breakfast te verruimen onder voorwaarde dat:

- a. ten hoogste 10 bedden in ten hoogste 4 kamers worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast;
- b. de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik dient te houden voor het wonen;
- c. de ontheffing niet mag worden toegepast in vrijstaande bijgebouwen

Artikel 27 Woongebied– Uit te werken 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied– Uit te werken 1 (Strosteeg) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.4.1;
- b. verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

27.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 27.1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en de volgende uitwerkingsregels:

- a. de totale woonvloeroppervlakte mag niet meer dan 2.500 m² en niet minder dan 1.500 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 10,50 meter en niet minder dan 5,00 meter bedragen;
- c. de uitwerking biedt ruimte aan ten minste 11 parkeerplaatsen, waarbij de parkeerplaatsen ondergronds mogen worden gebouwd;
- d. de inrichting van het in 27.1 onder b. bedoelde verblijfsgebied dient zodanig te zijn, dat de aan de oost-, zuid- en westzijde van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' grenzende bestemmingen bereikbaar blijven ten behoeve van laden en lossen;
- e. in de noord-zuidrichting dient een voetgangersrelatie te worden geprojecteerd die aansluit op een onderdoorgang naar de Haverstraat;
- f. de uitwerking biedt een ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van het vloeroppervlak voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf zoals opgenomen in artikel 26.5.1.

27.3 Voorlopig bouwverbod

Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

Artikel 28 Woongebied– Uit te werken 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied– Uit te werken 2 (Vrouwjutterstraat) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.4.1;
- b. verblijfsgebied en groenvoorzieningen.

28.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 28.1 bedoelde bestemming uit met inachtneming van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en de volgende uitwerkingsregels:

- a. de goothoogte van de hoofdbebouwing mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de uitwerking biedt een ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van het vloeroppervlak voor de uitoefening van een aan–huis–verbonden beroep of –bedrijf zoals opgenomen in artikel 26.5.1.

28.3 Voorlopig bouwverbod

Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

Artikel 29 Waarde – Archeologie

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

29.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 30 Waarde – Beschermd stadsgezicht

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde:

30.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw, zoals blijkt uit de gevelopname, opgenomen in bijlage 1;
- b. de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrenzen worden gebouwd; deze bepaling geldt niet voor bebouwing in de binnenterreinen en stegen;
- c. de achtergevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de van de weg afgekeerde bouwgrens worden gebouwd; deze bepaling geldt niet voor bebouwing in de binnenterreinen;
- d. de afdekking van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd met dien verstande dat het toevoegen van een kap op een plat dak wel is toegestaan.

30.3 Nadere eisen

30.3.1 Bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

30.3.2 Inrichting openbare ruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de inrichting van de openbare ruimte een en ander met inachtnaam van de in bijlage 2 van deze regels opgenomen profielen.

30.4 Ontheffing gevelbreedte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 30.2 onder a voor het wijzigen van de breedte van een hoofdgebouw, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

30.5 Ontheffing gevelbreedte: samenvoeging panden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 30.2 onder a ten behoeve van het verbouwen van twee zijdelings aan elkaar grenzende gebouwen, op geen van welke deze ontheffing eerder is toegepast, tot één geheel, mits:

- a. er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarden;
- b. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- c. de samenvoeging niet onomkeerbaar is.

30.6 Ontheffing bouwen in de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bepaalde in 30.2 onder b voor het bouwen van de voorgevel van een hoofdgebouw 1 meter voor of 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

30.7 Ontheffing bouwen in de achtergevelrooilijn

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor het bepaalde in 30.2 onder c voor het bouwen van de achtergevel van een hoofdgebouw 1 meter voor of 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

30.8 Ontheffing wijzigen afdekking van gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 30.2 onder d ten behoeve van het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

30.9 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden binnen de bestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.
- b. Het verbod, als bedoeld in lid 30.9 onder a, is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:
 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 4. indien en voor zover reeds goedkeuring, vergunning of ontheffing is vereist uit hoofde van een wet, een algemene maatregel van bestuur of een gemeentelijke of provinciale verordening waarbij de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht (mede) in overweging zijn genomen.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 30.9 onder a. bedoelde vergunning niet, indien door de in dat lid genoemde werken en werkzaamheden de stedenbouwkundige waarden of de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.

Artikel 31 Waterstaat – waterkering

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

31.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

31.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 31.2 onder a, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de basisbestemming mits vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering ontheffing verlenen van het bepaalde en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 32 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 33 Algemene bouwregels

33.1 Bouwregels

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, balkons, erkers, veranda's, afdaken, lichtbakken en reclame-uitingen en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.

33.2 Ontheffing van de algemene bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 33.1 voor het overschrijden van bouw- en / of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt.

Artikel 34 Algemene gebruiksregels

34.1 Gebruik onbebouwde gronden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.10 Wro geldt met betrekking tot het gebruik dat het niet is toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken als:

- a. staan of –ligplaats voor onderkomens;
- b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

34.2 Gebruik als seksinrichting

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.10 Wro geldt met betrekking tot het gebruik dat het niet is toegestaan gronden te gebruiken als seksinrichting, tenzij de gronden als zodanig staan aangeduid.

34.3 Gebruik erven als terrassen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7.10 Wro geldt met betrekking tot het gebruik van erven dat het niet is toegestaan gronden te gebruiken als terras (zoals bedoeld in artikel 1.61), behoudens legale, bestaande terrassen op de bestaande plaats en in de bestaande omvang.

Artikel 35 Algemene aanduidingsregels

35.1 Geluidzone- industrie

Op de gronden met de gebiedsaanduiding 'Geluidzone- industrie' mogen geen gebouwen met een geluidgevoelige bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 36 Algemene ontheffingsregels

36.1 Ontheffingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen, met dien verstande dat ontheffing voor schoorstenen en ventilatie-inrichtingen slechts om aantoonbaar technische redenen mag worden verleend.

36.1.1 Voorwaarden

De ontheffingsmogelijkheden kunnen worden toegepast mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld,
- b. de woonsituatie,
- c. de milieusituatie,
- d. de verkeersveiligheid,
- e. de sociale veiligheid en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 37 Algemene wijzigingsregels

37.1 Wijziging in verband met uitbreiding hotelvestigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal kleinschalige hotels in het plangebied, met dien verstande dat:

- a. per hotelvestiging ten hoogste 15 kamers zijn toegestaan;
- b. de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de hotelvestiging voldoende is gewaarborgd voor zowel de bezoekers van de hotelvestiging als voor wat betreft de bevoorrading van de hotelvestiging;
- c. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte voor zowel het parkeren van auto's als voor het parkeren van fietsen;
- d. de aard en schaal van de hotelvestiging passend is in de omgeving;
- e. geen aantasting plaatsvindt van het winkelconcentratiegebied voor zover de hotelvestiging is gelegen binnen de bestemming Centrum-1;
- f. geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- g. wordt voldaan aan milieutechnische aspecten, zoals geur, geluid en externe veiligheid;
- h. de monumentale waarden van het pand niet onevenredig wordt aangetast;
- i. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig wordt aangetast;
- j. de zelfstandige woningenvoorraad in het plangebied niet onevenredig wordt aangetast.

37.2 Wijziging onderdoorgang

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door het opnemen van de aanduiding 'onderdoorgang' om nieuwe gewenste onderdoorgangen toe te staan met dien verstande dat:

- a. er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- b. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

37.3 Verwijderen horeca

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduidingen:

- a. 'horeca in de categorie d2 tot en met a';
- b. 'horeca in de categorie d2 tot en met b';
- c. 'horeca in de categorie d2 tot en met c';
- d. 'horeca in de categorie d2 tot en met d1';
- e. 'horeca in de categorie d2'

te verwijderen indien het gebruik ten behoeve van de functie 'horeca' definitief is beëindigd.

37.4 Wijziging architectuur- en bouwhistorische waardenkaart

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op de architectuur- en bouwhistorische waardenkaart de waarde 'vermoedelijk bouwhistorische waarden' te wijzigen in 'vastgestelde architectuur en/of bouwhistorische waarden' of in 'overige waarden' indien bouwhistorisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft.

37.5 Wijziging bestemmingsgrenzen

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

37.6 Wijziging bouwvlakgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bouwvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 38 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of de bevoegdheid een aanlegvergunning te verlenen, zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 39 Overgangsrecht

39.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

39.2 Ontheffing

Eenmalig kan ontheffing worden verleend van artikel 39.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

39.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 39.2 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.

39.4 Overgangsrecht gebruik

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

39.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 39.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

39.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 39.4, na de 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.

39.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 39.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 40 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

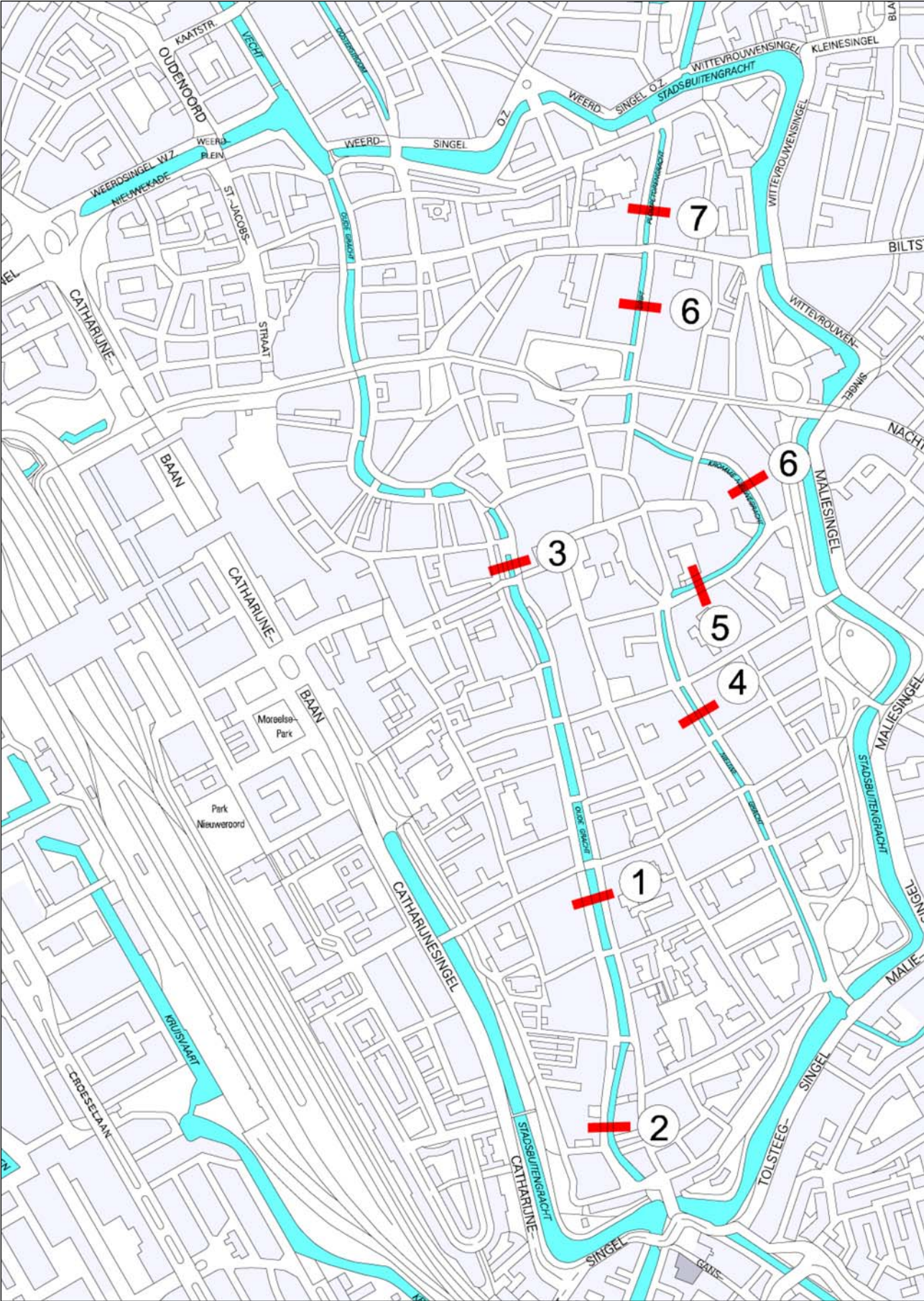
Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

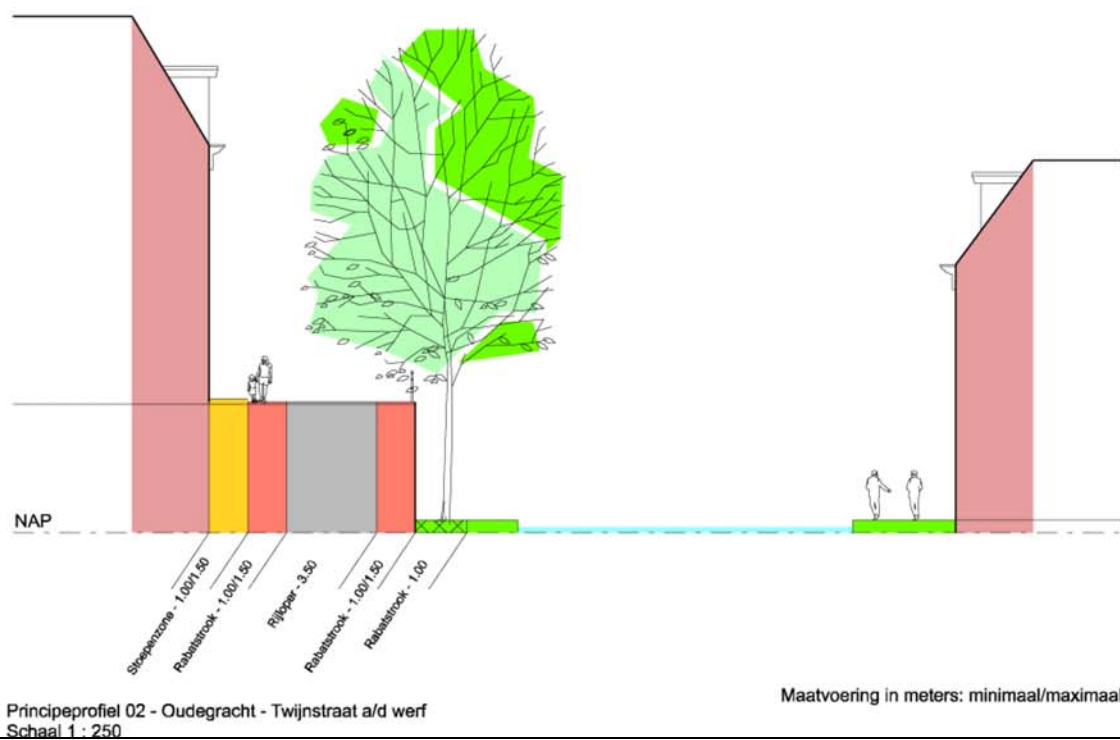
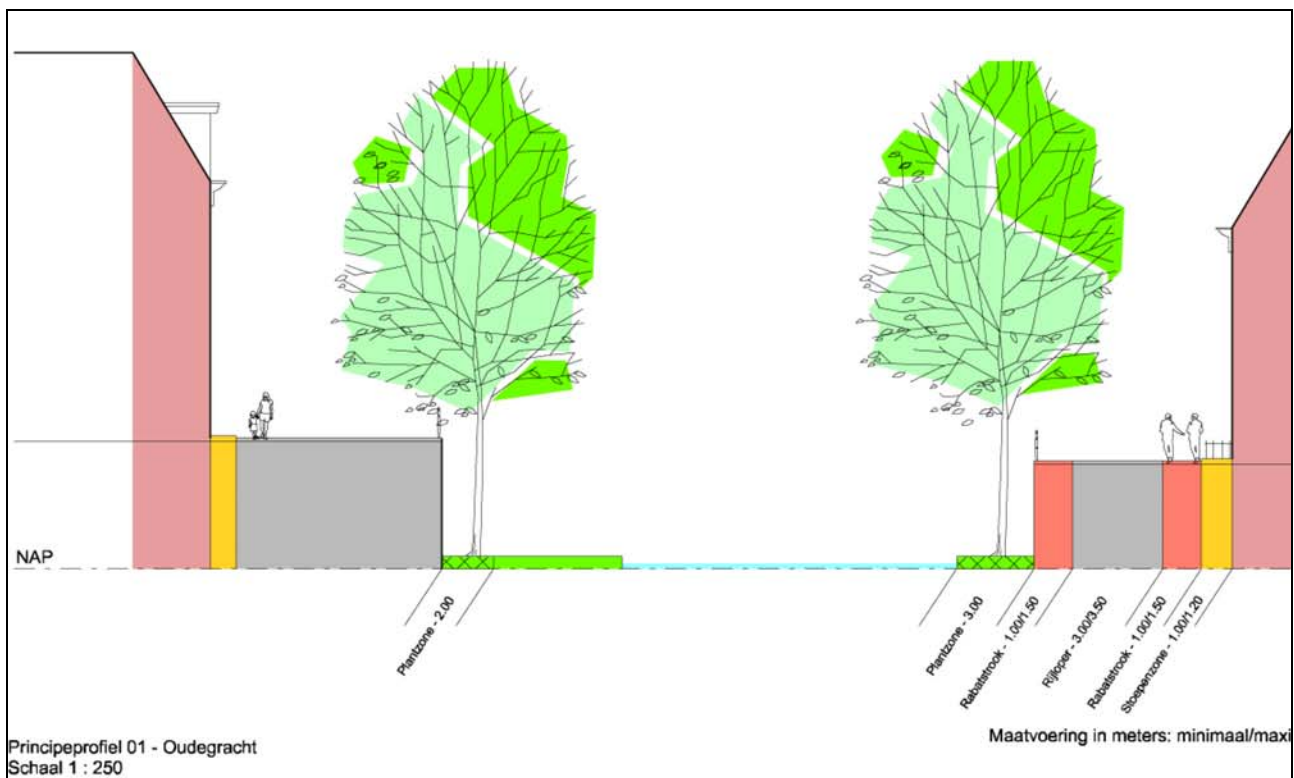
Bijlagen

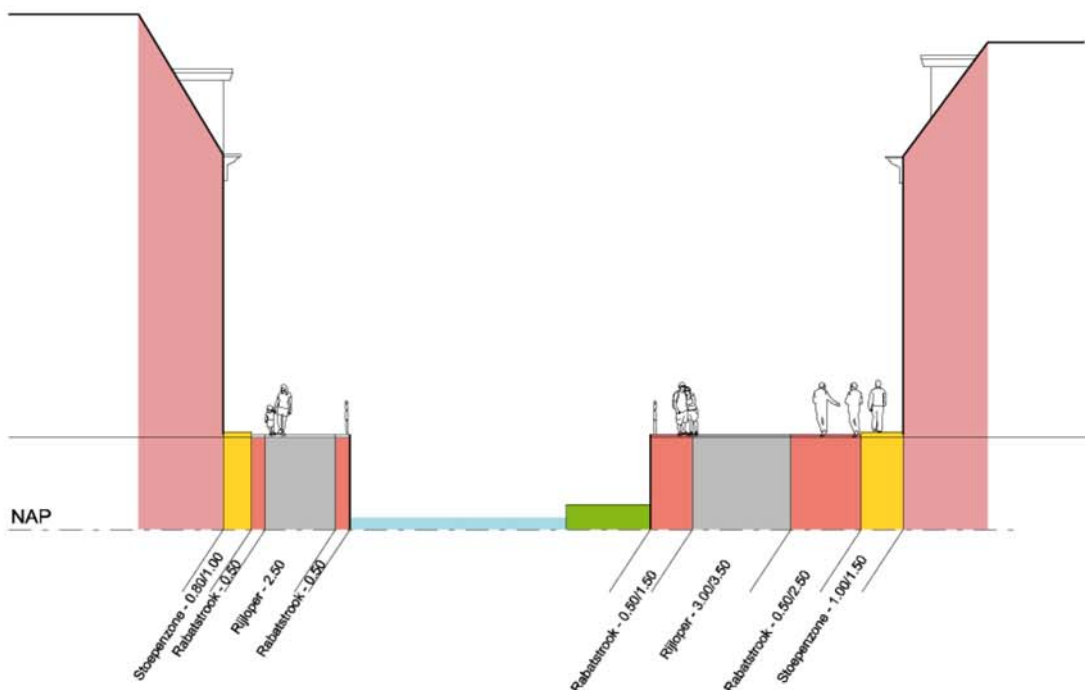
Bijlage 1 Gevelopname

Bijlage 1 bestaat uit de foto's van de objecten, de gevelopname en een bestand met daarin de maatvoering. Deze bijlage is opgenomen in een apart boekje.

Bijlage 2 Dwarsprofielen

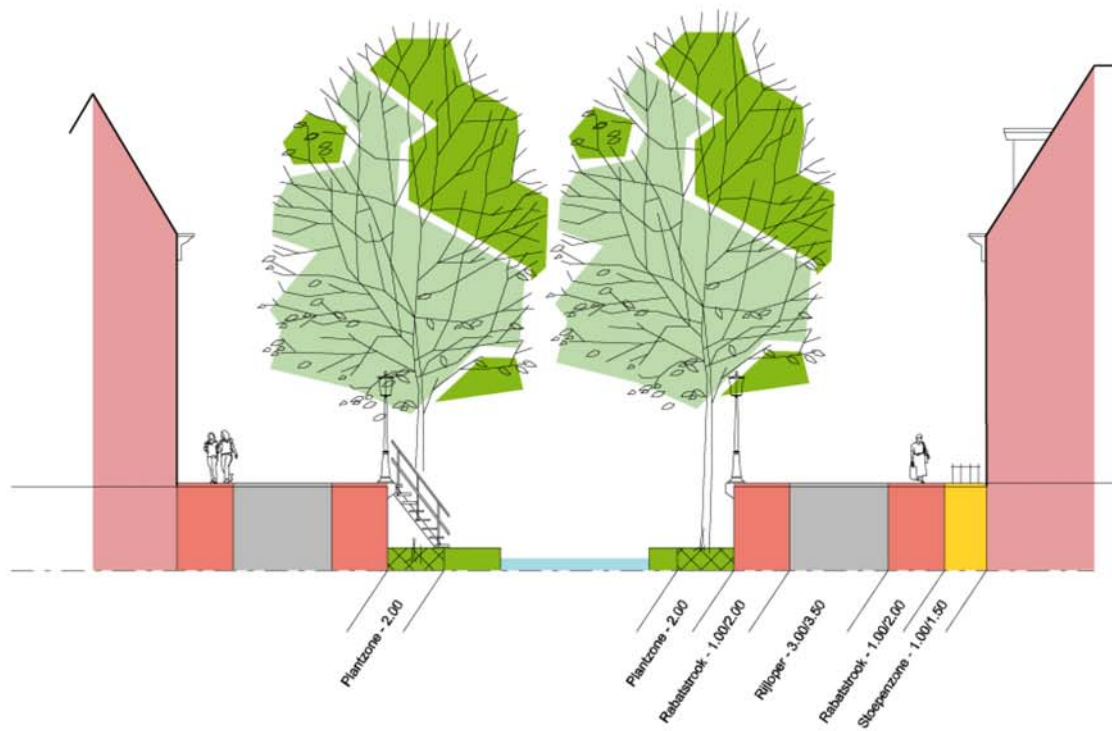






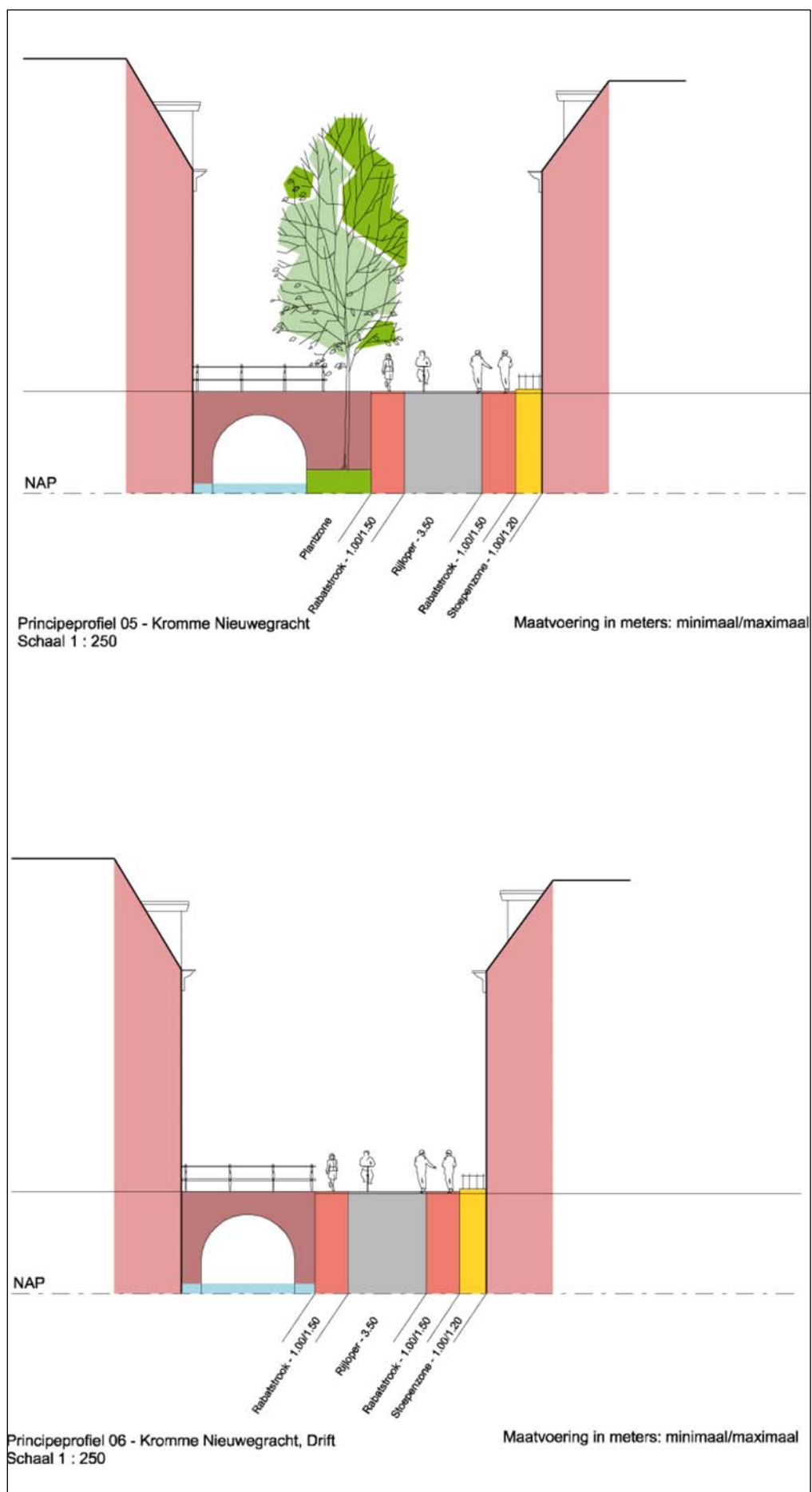
Principeprofiel 03 - Zoutmarkt - Vismarkt
Schaal 1 : 250

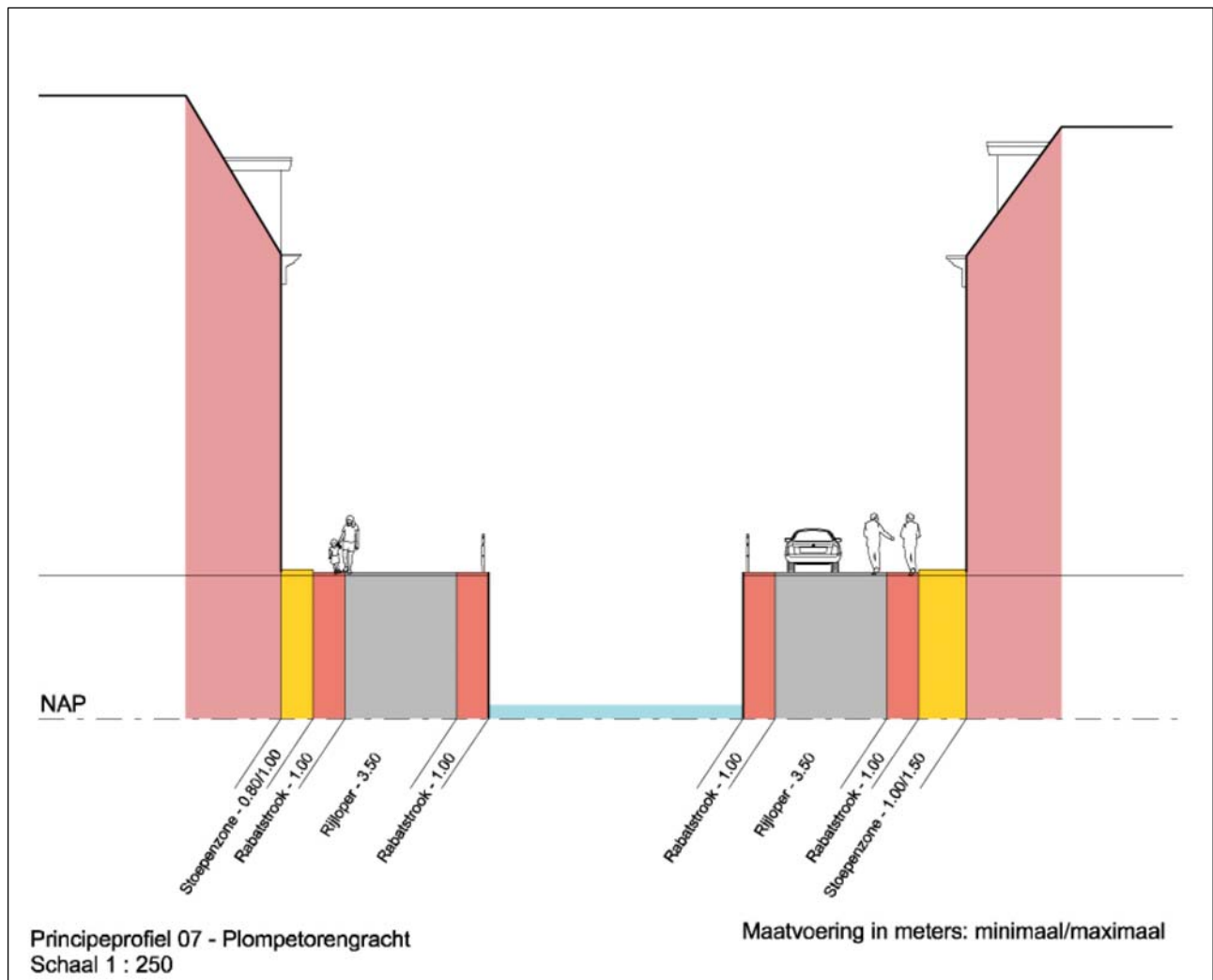
Maatvoering in meters: minimaal/maximaal



Principeprofiel 04 - Nieuwe Gracht
Schaal 1 : 250

Maatvoering in meters: minimaal/maximaal





Bijlage 3 Lijst van bedrijfsactiviteiten toelichting

Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1. Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2007). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

2. Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;

horecaconcentratiegebieden;

zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;

(delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

3. Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;

bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;

activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

4. De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- a. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten² van deze activiteiten.
- b. In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

5. Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf toch via een ontheffing kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een ontheffing kan toestaan. Om deze ontheffing te kunnen verlenen moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Bijlage 4 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Verklaring van de gebruikte afkortingen:

–	niet van toepassing of niet relevant	o.c.	opslagcapaciteit
<	kleiner dan	p.c.	productiecapaciteit
>	groter	p.o.	productieoppervlak
=	gelijk aan	b.o.	bedrijfsoppervlak
cat.	categorie	v.c.	verwerkingscapaciteit
e.d.	en dergelijke	u	uur
kl.	klasse	d	dag
n.e.g.	niet elders genoemd	w	week
		j	jaar

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
	nummer		
01	–	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:	
014	1	– algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B1
014	3	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B1
15	–	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B1
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2.500 kg meel/week	B1
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	– cacao- en chocoladefabrieken, vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B1
1584	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B1
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider en dergelijke	B1
17	–	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	B2
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B2
18	–	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181		Vervaardiging kleding van leer	B2

20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN DERGELIJKE	
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B2
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	B1
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B1
2223	A	Grafische afwerking	A
2223	B	Binderijen	B1
2224		Grafische reproductie en zetten	B1
2225		Overige grafische activiteiten	B1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	B1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2612		Glas-in-lood-zetterij	B1
2615		Glasbewerkingsbedrijven	B2
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B1
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	2	- indien p.o. < 2.000 m²	B2
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B2
28	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/ TRANSPORTMIDDELEN)	
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B2
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	B2
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	B2
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	B2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	B1
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke	B
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A
362		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	B1
363		Muziekinstrumentenfabrieken	B1
3661.1		Sociale werkvoorziening	B1
40	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	

40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	– < 10 MVA	B1
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A	A
40	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	B1
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	– blokverwarming	B1
41	–	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	– < 1 MW	B1
45	–	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1.000 m ²	B1
453		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuitelij)	B1
453	2	Elektrotechnische installatie	B1
50	–	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuitelij)	B1
5020.4	B	Autobeklederijen	A
5020.5		Autowasserijen	B1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B1
51	–	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134		Groothandel in dranken	C
5135		Groothandel in tabaksproducten	C
5136		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514		Groothandel in overige consumentenartikelen	C
5148.7	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
5148.7	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B1
5153	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:	
5153	1	– algemeen	C
5153	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5153.4	4	Zand en grind:	
5153.4	6	– indien b.o. < 200 m ²	B1
5154	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	1	– algemeen	C
5154	2	– indien b.o. < 2.000 m ²	B1
5156		Groothandel in overige intermediaire goederen	C
5162	2	Groothandel in machines en apparaten, opp >= b.o. 2.000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
5162		Groothandel in machines en apparaten, opp < 2000 m ² , exclusief machines voor de bouwnijverheid	B1
517		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	C
52	–	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN	

527		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	A
60	-	VERVOER OVER LAND	
6022		Taxibedrijven	B1
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B1
63	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER	
6321		Autoparkeerterrein, parkeergarages	B1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
64		Telecombedrijven	A
641		Post- en koeriersdiensten	C
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711		Personenautoverhuurbedrijven	B2
712		verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	C
713		verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus en dergelijke	A
72	B	Switchhouses	B1
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 en dergelijke	A
90		MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	B	Rioolgemalen	B1
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	

Bijlage 5 Lijst van horeca activiteiten met toelichting

Bij dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de Utrechtse standaardlijst voor horeca-inrichtingen.

Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan, in verband met de overlast die horecabedrijven voor het woon- en leefklimaat kunnen meebrengen, in een bestemmingsplan bij het toelaten van horecabedrijven aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard, omvang en parkeerdruk een onderscheid gemaakt worden in categorieën horecabedrijven.

In dit bestemmingsplan is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type / de categorie horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

De lijst van horeca-inrichtingen kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

De volgende categorieën van horecabedrijven worden onderscheiden met als uitgangspunt hun invloed op het woon- en leefklimaat:

Categorie A.	Discotheek; bardancing; zaalverhuur/partycentra (regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek-/dansevenementen, i.t.t. zaalverhuur t.b.v. congressen en seminars).
Categorie B.	Café; bar; brasserie.
Categorie C.	Cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant; automatiek; snelbuffet.
Categorie D1	Restaurant; bistro; crêperie,.
Categorie D2	Lunchroom, konditorei, koffie-/theehuis, ijssalon

Onderscheid café – disco

Het verschil tussen een café en een disco zit in het gelegenheid geven tot dansen als wezenlijk onderdeel van de inrichting.

Cafetaria/snackbar

Het verschil tussen een lunchroom en een cafetaria/snackbar zit in het feit dat cafetaria al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren verstrekt. Het betreft hier laagdrempelige inrichtingen met veel in- en uitgaande bewegingen, die veelal laat open zijn. Deze zaken zijn hoofdzakelijk ingericht voor het meenemen dan wel snel nuttigen ter plaatse van etenswaren.

De aantasting van het woon- en leefklimaat wordt vooral veroorzaakt door afval op straat van buiten de inrichting geconsumeerde spijzen en de daarbij behorende stank- en geluidsoverlast.

Afhaalzaken

Een winkel met als nevenfunctie een horecavoorziening valt bestemmingsplantechnisch gezien onder de detailhandelsfunctie. Voorwaarde is dat het horeca-aspect een ondergeschikt deel uitmaakt van het geheel.

Hiermee wordt voorkomen dat het probleem van branchevervaging leidt tot het vestigen van winkelfuncties die in de loop van de tijd veranderen in horecafuncties.

Definitie afhaalzaak (zie artikel 1): "detailhandelsvestiging waar in hoofdzaak kant-en-klare maaltijden en kleine etenswaren alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse".

Additionele horeca

Bij deze categorie gaat het om horeca-activiteiten die neven- of ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van de instelling. Deze activiteiten worden planologisch-juridisch gezien niet onder de functie 'horeca' begrepen, maar onder de bestemming van de hoofdfunctie van de instelling (sociaal-culturele/maatschappelijke/(sportief-)recreatieve doeleinden) gerekend.

Onderscheid D1 en D2

Daghoreca (D2) is overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is zij geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.

Type horeca	Inrichting	Activiteiten
categorie A	– discotheek – bar-dancing – zaalverhuur/party-centra*	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
categorie B	– café – bar – brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>drank</u>.</i>
categorie C	– cafeteria – snackbar – grill-room – fastfoodrestaurant – automatiek – snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>.</i>

categorie D.1	– restaurant – bistro – crêperie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van etenswaren voor <u>consumptie ter plaatse</u>.</i>
categorie D.2	– lunchroom – konditorei	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken.
categorie D.2	– koffie- /theehuis	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>alcoholvrije drank</u>.</i>
categorie D.2	– ijssalon	Een daghorecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse. Daghoreca (D.2) is overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. Bij deze horeca dient de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit te passen binnen een overwegend winkelgebied (centrumgebied) en is zij geheel of overwegend gebonden aan c.q. ondersteunend voor de (winkel)functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en de ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied.