

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I Algemene bepalingen.....	5
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	5
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
Artikel 3 Uitmetingsverschillen.....	10
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling.....	10
Artikel 5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	11
Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen.....	12
Artikel 6 Woondoeleinden.....	12
Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden	16
Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden	19
Artikel 9 Gemengde doeleinden	22
Artikel 10 Centrumdoeleinden	25
Artikel 11 Dienstverlening	28
Artikel 12 Dienstverlening uit te werken.....	30
Artikel 13 Groenvoorzieningen	32
Artikel 14 Verkeersdoeleinden.....	33
Artikel 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden.....	34
Artikel 16 Verkeersdoeleinden railverkeer.....	35
Artikel 17 Water	36
Hoofdstuk III Overige bepalingen.....	38
Artikel 18 Algemene vrijstellingsbepaling.....	38
Artikel 19 Overgangsbepaling.....	38
Artikel 20 Citeertitel.....	39
Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen.....	1
Bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken	10
Bijlage 3 Gemengde doeleinden uit te werken	11

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt van de gemeente Groningen;
2. de kaart:
de plankkaart van het Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt, bestaande uit de kaartbladen 1 t/m 3;
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
6. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;
7. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
8. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
9. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
10. differentiatiegrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
11. differentiatievlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;
12. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

13. aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
14. achtererf:
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen;
15. additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie;
16. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
17. BEVI:
het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van het Ministerie van VROM van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, in werking getreden op 27 oktober 2004;
18. bijboot:
een licht vaartuig dat bij een groter schip behoort, waarvan de bovenkant niet hoger is dan 1m boven de waterlijn en de oppervlakte niet groter is dan 10 m²;
19. 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 en het vergroten van een standplaats;
20. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
21. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;
22. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
23. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
24. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

25. erf:
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
26. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
27. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
28. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet Geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
29. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
30. horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
31. horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
32. horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
33. horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
34. kamerverhuurpand:
een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben);

35. kantoor:
een ruimte, die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie;
36. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
37. korrelgrootte:
de in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte dan wel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand;
38. ligplaats:
een bij of krachtens de Verordening Openbaar Vaarwater aangewezen plaats in het water, die door een woon-, bedrijfs-, recreatie- of beroepsschip bij verblijf wordt ingenomen;
39. maatschappelijke dienstverlening:
het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, diensten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
40. opduwer:
een vaartuig dat behoort bij een ander schip en bedoeld is om dat schip voort te duwen;
41. peil:
a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor schepen: de waterspiegel;
42. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
43. REVI:
de Regeling externe veiligheid inrichtingen van de staatssecretaris van VROM van 8 september 2004, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
44. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

45. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
46. vloerindex:
de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (niet inbegrepen de kapverdieping) tot de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrans;
47. voorerf:
gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen;
48. voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van de woning is ontsloten;
49. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
50. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
51. woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd;
52. woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
53. zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening;
54. zijerf:
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen tussen het verlengde van de voor- en achtergevel van dat hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2. de hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. de lengte van een schip:
de afstand tussen de voor- en achterkant van een schip over alles gemeten, inclusief eventuele aanbouwsels, maar exclusief roer en een eventuele boegspriet of kluijverboom;
4. de breedte van een schip:
de afstand tussen de zijkanten van het schip, daarin begrepen gangboorden en eventuele aanbouwsels aan de zijkanten;
5. de hoogte van een schip:
de afstand tussen de waterlijn en de bovenkant (dek of dak) van het schip, masten, antennes en schoorstenen daaronder niet begrepen.
6. 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;
7. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
8. de oppervlakte van een bouwwerk:
de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, en boven peil;
10. bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 m nauwkeurig geschiedt en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 6 Woondoeleinden

6.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, woonzorgcombinaties en kamerverhuur;
- b. detailhandel, met dien verstande dat
 - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
 - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- c. dienstverlening, met dien verstande dat
 - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
 - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- d. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
- e. bedrijven als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende 'Lijst van Bedrijfstypen' (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen, met dien verstande dat
 - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
 - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- f. additionele voorzieningen.

6.2. Bouwvoorschriften

- 6.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
- 6.2.2. Het op de kaart aangegeven maximale bebouwingspercentage, de minimale en maximale hoogte, de vloerindex en de korrelgrootte dienen in acht te worden genomen.
- 6.2.3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd;
 - c. in afwijking van het gestelde in lid 6.2.2. is voor uit- en aanbouwen een hoogte toegestaan van maximaal 3m maar niet meer dan 0,25m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- 6.2.4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
 - b. aangebouwde bijgebouwen mogen een maximale diepte hebben van 4m;
 - c. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3m bedragen;
 - d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50m² bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.
- 6.2.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. voorzover het niet erf- of perceelafscheidingen betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;

- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op het voorerf ten hoogste 1m mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5m bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50m² bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

6.3. Nadere eisen

6.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

6.3.2. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 6.3.1. wordt het volgende in acht genomen:

ad a. de woonsituatie:

ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

ad b. het straat en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

ad c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

ad d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

ad e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

ad f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

6.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 6.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 6.2.2. voor overschrijding van het maximale bebouwingspercentage met het getal 10;
 - b. het bepaalde in lid 6.2.2. voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage op hoekpercelen tot 100;
 - c. het bepaalde in lid 6.2.2. voor vergroting van de maximale hoogte met niet meer dan 3m;
 - d. het bepaalde in lid 6.2.2. voor het ten hoogste verdubbelen van het getal van de korrelgrootte;
 - e. het bepaalde in lid 6.2.2. voor het ten hoogste vergroten van het getal van de vloerindex met 20%;
 - f. het bepaalde in lid 6.2.3. onder a. en b. voor het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen buiten de bouwgrenzen, mits de hoogte daarvan, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag c.q afdekking, minder dan 1.20m bedraagt.
 - g. het bepaalde in lid 6.2.4. onder d. voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen tot ten hoogste 70m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in bijgebouwen of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in het hoofdgebouw en bijgebouwen;
- 6.4.2. De in lid 6.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 6.3.2. is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5. Gebruiksvoorschriften

- 6.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 6.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1., wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
 - c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van woonwagenstandplaatsen;
 - e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 - f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.
- 6.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.5.1. juncto 6.5.2. sub e. voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m².

- 6.5.4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.5.1. juncto 6.5.2. sub f. en toestaan dat hoofd- en bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende "lijst van bedrijfstypen wonen-werken". Het gestelde in lid 6.4.2. sub b., c., e. en f. is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- 6.5.5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.5.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.5.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

6.7. Wijzigingsbevoegdheid

- 6.7.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar de kaart is voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' de bestemming 'woondoeleinden' wordt gewijzigd in de bestemming 'gemengde doeleinden uit te werken', met dien verstande dat:
- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, het spoorwegverkeer en vanwege een industrieterrein van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - b. voldaan moet worden aan de eisen die in het BEVI en het REVI gesteld worden ten aanzien van externe veiligheid van inrichtingen;
 - c. voldaan moet worden aan de eisen die in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gesteld worden ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor;
 - d. voldaan moet worden aan het gestelde in bijlage 3 bij deze voorschriften.

6.8. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 6.7. is de volgende procedure van toepassing.

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 6.7., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden

7.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. tabakverwerkende industrie;
- b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij deze voorschriften behorende 'Lijst van Bedrijfstypen' (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. additionele voorzieningen.

7.2. Bouwvoorschriften

- 7.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
- 7.2.2. De bouw van bedrijfs- of dienstwoningen is niet toegestaan.
- 7.2.3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd;
 - c. het op de kaart is aangegeven maximale bebouwingspercentage, de minimale en maximale hoogte, de vloerindex en de korrelgrootte mogen niet worden overschreden.
- 7.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3m bedragen;
 - b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 14m bedragen.

7.3. Nadere eisen

- 7.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verblijfsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de sociale veiligheid en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 7.3.2. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 7.3.1. wordt het volgende in acht genomen:

ad a. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

ad b. de verblijfsituatie:

ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen er dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

ad c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

ad d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

ad e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

ad f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

7.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 7.2.3. onder c. voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3,5m en het bebouwingspercentage met het getal 10, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 7.3.2. is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5. Gebruiksvoorschriften

7.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

7.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.5.1., wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens artikel 7.1. sub a. en b. zijn toegestaan.

7.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 sub a. en b., juncto 7.5.2., ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorie, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 7.1, sub a. en b. genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

- b. het bepaalde in lid 7.1., sub a en b, juncto 7.5.2, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de ‘Lijst van bedrijfstypen’ zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 7.1, sub a en b, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen.
- 7.5.4. De vrijstelling bedoeld in lid 7.5.3. wordt niet verleend dan nadat door hen het advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen of, indien deze negatief of niet binnen een redelijke termijn heeft geadviseerd, een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen.
- 7.5.5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.5.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.5.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Maatschappelijke doeleinden

8.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor maatschappelijke doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. additionele voorzieningen.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.

8.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd.
- c. het maximale bebouwingspercentage, de minimale en maximale hoogte, de vloerindex en de korrelgrootte mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.

8.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5m bedragen;
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7m bedragen.

8.3. Nadere eisen

8.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

8.3.2. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 8.3.1. wordt het volgende in acht genomen:

ad a. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

ad b. de verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen er dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

ad c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

ad d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

ad e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

ad f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

8.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in lid 8.2.2. onder c. voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m;
2. het bepaalde in lid 8.2.2. onder c. voor van het vergroten van het bebouwingspercentage met het getal 10;
3. het bepaalde in lid 8.2.2. onder c. voor het ten hoogste verdubbelen van het getal van de korrelgrootte;
4. het bepaalde in lid 8.2.2. onder c. voor het ten hoogste vergroten van het getal van de vloerindex met 20%;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde onder 8.3.2. is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.5. Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.5.1., wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een seksinrichting.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.5.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.5.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

8.7. Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar de kaart is voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' wordt gewijzigd in de bestemming 'gemengde doeleinden uit te werken', met dien verstande dat:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, het spoorwegverkeer en vanwege een industrieterrein van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. voldaan moet worden aan de eisen die in het BEVI en het REVI gesteld worden ten aanzien van externe veiligheid van inrichtingen;
- c. voldaan moet worden aan de eisen die in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gesteld worden ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor;
- d. voldaan moet worden aan het gestelde in bijlage 3 bij deze voorschriften.

8.8. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 8.7. is de volgende procedure van toepassing.

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 8.7., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 9 Gemengde doeleinden

9.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor gemengde doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van Bedrijfstypen', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en autobedrijven, met dien verstande dat deze laatste functie uitsluitend is toegestaan voorzover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
- e. wonen, met dien verstande dat
 - deze functie niet is toegestaan op de begane grond van de Paulus Potterstraat 4 t/m 64;
 - deze functie niet is toegestaan voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen niet toegestaan';
- f. horeca-1, -2 en -3 voorzover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid en uitsluitend op de begane grond;
- g. detailhandel voorzover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid en uitsluitend op de begane grond;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

9.2. Bouwvoorschriften

- 9.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
- 9.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - b. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd;
 - c. het op de kaart is aangegeven maximale bebouwingspercentage, de minimale en maximale hoogte, de vloerindex en de maximale korrelgrootte mogen niet worden overschreden.
- 9.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelbouwgrens niet meer dan 1m bedragen en achter de voorgevelbouwgrens niet meer dan 2m;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5m bedragen.

9.3. Nadere eisen

- 9.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de verblijfssituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de sociale veiligheid en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 9.3.2. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 9.3.1. wordt het volgende in acht genomen:

Ad a. de verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen er dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

Ad b. het straat en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

ad c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

ad d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

ad e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

ad f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

9.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2. onder c. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m en het maximale bebouwingspercentage met het getal 10;
- b. het bepaalde in lid 9.2.2. onder c. voor het ten hoogste verdubbelen van het getal van de korrelgrootte;
- c. het bepaalde in lid 9.2.3. onder a. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 3m bij de functies genoemd onder lid 9.1. onder a. tot en met d.;
- d. het bepaalde in lid 9.2.2. voor het ten hoogste vergroten van het getal van de vloerindex met 20%;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verblijfsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 9.3.2. is hierbij van overeenkomstige toepassing.

9.5. Gebruiksvoorschriften

- 9.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 9.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.5.1., wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de 'Lijst van Bedrijfstypen' onder de categorieën 1 en 2;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een autobedrijf.
- 9.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid 9.1. sub d. juncto 9.5.2.sub a. voor de vestiging van bedrijven die in de 'Lijst van Bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorie, maar naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die voorkomen in de in lid 1, sub d. genoemde categorieën, mits het geen geluidzoningplichtige inrichtingen zijn.
 - het bepaalde in lid 9.1. sub 4. juncto 9.5.2.sub a. voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 9.1, sub d. genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoningplichtige inrichtingen;
- 9.5.4. De vrijstelling bedoeld in lid 9.5.3. wordt niet verleend dan nadat door hen het advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen of, indien deze negatief of niet binnen een redelijke termijn heeft geadviseerd, een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen.
- 9.5.5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.5.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.5.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

9.7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar de kaart is voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' de aanduiding 'detailhandel' van de kaart wordt verwijderd, mits de betreffende supermarktfunctie ter plaatse is beëindigd.

9.8. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 9.7. is de volgende procedure van toepassing.

- Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 9.7., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- Gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 10 Centrumdoeleinden

10.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor centrumdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat
 - autoverkoopbedrijven niet zijn toegestaan;
 - supermarkten niet zijn toegestaan;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. horeca 1, 2 en 3, met dien verstande dat
 - aan de Paterswoldseweg deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
 - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende 'Lijst van Bedrijfstypen' (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en autobedrijven, en uitsluitend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
- f. additionele voorzieningen.

10.2. Bouwvoorschriften

- 10.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
- 10.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd;
 - c. het maximale bebouwingspercentage, de maximale hoogte, de vloerindex en de korrelgrootte mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- 10.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.
 - a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevelbouwgrens niet meer dan 1m bedragen en achter de voorgevelbouwgrens niet meer dan 2,5m;
 - b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5m bedragen.

10.3. Nadere eisen

- 10.3.1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de verblijfssituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de sociale veiligheid en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 10.3.2. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 10.3.1. wordt het volgende in acht genomen:
ad a. de verblijfssituatie:
ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen er dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

ad b. het straat en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

ad c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

ad d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

ad e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

ad f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

10.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.2. sub c. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m;
- b. het bepaalde in lid 10.2.2. sub c. ten behoeve van het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met het getal 10;
- c. het bepaalde in lid 10.2.2. sub c. voor het ten hoogste verdubbelen van het getal van de korrelgrootte;
- e. het bepaalde in lid 10.2.2. sub c. voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage in hoeksituaties tot 100;
- d. het bepaalde in lid 10.2.2. voor het ten hoogste vergroten van het getal van de vloerindex met 20%;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de verblijfsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 10.3.2. is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.5. Gebruiksvoorschriften

- 10.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 10.5.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.5.1., wordt in ieder geval gerekend:
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de 'Lijst van Bedrijfstypen' onder de categorieën 1 en 2;
 - het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een sexinrichting;
 - het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf.
- 10.5.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid 10.1. sub f. juncto 10.5.2. sub a. voor de vestiging van bedrijven die in de 'Lijst van Bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorie, maar naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die voorkomen in de in lid 10.1. sub f. genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn.
 - het bepaalde in lid 10.1. sub f. juncto 10.5.2. sub a. voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 10.1, sub f. genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- 10.5.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.5.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 10.5.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

10.7. Wijzigingsbevoegdheid

- 10.7.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar de kaart is voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' een supermarkt wordt toegestaan met dien verstande dat:
- deze wijziging slechts mag plaatsvinden gelijktijdig met de wijziging zoals bedoeld in artikel 9 lid 7 van deze voorschriften.
 - de supermarkt uitsluitend op de begane grond wordt toegestaan.

10.8. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 10.7. is de volgende procedure van toepassing.

- Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 10.7., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- Gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 11 Dienstverlening

11.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor dienstverlening aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening
 met daaraan ondergeschikt;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

11.2. Bouwvoorschriften

- 11.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
- 11.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de als zodanig op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de maximale hoogte zoals op de kaart aangegeven moet in acht worden genomen;
- 11.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7m bedragen.

11.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 11.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 11.2.2. onder a. voor het overschrijden van de bouwgrens met maximaal 10% van het bouwvlak;mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de verblijfssituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de milieusituatie;
 - g. de sociale veiligheid;
 - h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4. Gebruiksvoorschriften

- 11.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 11.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 11.4.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

11.6. Wijzigingsbevoegdheid

- 11.6.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar de kaart is voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' de bestemming 'dienstverlening' wordt gewijzigd in de bestemming 'gemengde doeleinden uit te werken', met dien verstande dat:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, het spoorwegverkeer en vanwege een industrieterrein van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- b. voldaan moet worden aan de eisen die in het BEVI en het REVI gesteld worden ten aanzien van externe veiligheid van inrichtingen;
- c. voldaan moet worden aan de eisen die in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gesteld worden ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor.
- d. voldaan moet worden aan het gestelde in bijlage 3 bij deze voorschriften.

11.7. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 11.6. is de volgende procedure van toepassing.

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 11.6., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 12 Dienstverlening uit te werken

12.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Dienstverlening uit te werken aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

12.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 12.1. omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

1. er dient een kleinschalige kantoorontwikkeling plaats te vinden voor individuele bedrijven die zelfstandig gehuisvest willen zijn, tot een totaal maximum van 20.000m² bvo en met units die gemiddeld kleiner zijn dan 1500m² bvo
2. langs de Admiraal de Ruyterlaan en de spoorlijn zijn kantoren mogelijk tot een maximum van 2500m² bvo per kantoorgebouw
3. het kantorenpark dient onderdeel van het netwerk van de stad te worden met een openbare toegankelijkheid en een uitnodigende uitstraling
4. het kantorenpark dient een groene ambiance te krijgen met gebouwen omgeven door groen en water. Het parkeren en de wegen worden aan dit beeld ondergeschikt gemaakt.
5. het parkeren dient daarom geconcentreerd te worden opgelost, waarvan 2/3 deel in ondergrondse parkeervoorzieningen
6. de ontsluiting van de locatie dient vanaf de van Heemskerckstraat plaats te vinden
7. de zone langs het Hoendiep dient te worden ingevuld als een groene rand
8. de autobereikbaarheid dient plaats te vinden via de Admiraal de Ruyterlaan en de Hoendiepbrug.

12.3. Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid 12.2. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

12.4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit.

12.5. Wijzigingsbevoegdheid

- 12.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar de kaart is voorzien van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' de bestemming 'dienstverlening' wordt gewijzigd in de bestemming 'gemengde doeleinden uit te werken' , met dien verstande dat:
- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, het spoorwegverkeer en vanwege een industrieterrein van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
 - b. voldaan moet worden aan de eisen die in het BEVI en het REVI gesteld worden ten aanzien van externe veiligheid van inrichtingen;
 - c. voldaan moet worden aan de eisen die in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gesteld worden ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor.
 - d. voldaan moet worden aan het gestelde in bijlage 3 bij deze voorschriften.

12.6. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 12.5. is de volgende procedure van toepassing.

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van lid 12.5., waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in sublid a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

Artikel 13 Groenvoorzieningen

13.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor groenvoorzieningen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. recreatieve voorzieningen;
- e. waterpartijen en waterlopen;
- f. additionele voorzieningen.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.

13.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 8m.

13.3. Gebruiksvoorschriften

13.3.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

13.3.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 13.3.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

13.3.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.3.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 13.3.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden

14.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, oevers, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. additionele voorzieningen.

14.2. Bouwvoorschriften

- 14.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.
- 14.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.
 - a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - voor zover het betreft bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 12m
 - voor zover het betreft de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5m

14.3. Gebruiksvoorschriften

- 14.3.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 14.3.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 14.3.1., wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden als woonwagenstandplaats;
 - b. het gebruik van gronden als parkeerplaats of tuin ter plaatse van ligplaatsen voor woonschepen;
 - b. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.
- 14.3.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 14.3.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

14.4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 14.3.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

15.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.

15.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - voorzover het betreft bewegwijzering, lichtmasten en nadere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 12m
 - voorzover het betreft de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5m.

15.3. Gebruiksvoorschriften

15.3.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

15.3.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 15.3.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden als woonwagenstandplaats.

15.3.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.3.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.4. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 15.3.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Verkeersdoeleinden railverkeer

16.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor verkeersdoeleinden railverkeer aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. wegen, fiets- en voetpaden, uitsluitend voor zover aan de gronden op de kaart de aanduiding 'verkeersdoeleinden' is gegeven;
- c. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. additionele voorzieningen.

16.2. Bouwvoorschriften

16.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.

16.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- voor zover het betreft bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 20m;
- voor zover het betreft de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3m.

16.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

16.3.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1. voor het bouwen van gebouwen met een maximale hoogte van 5m en een maximale oppervlakte van 30m², mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4. Gebruiksvoorschriften

16.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

16.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 16.4.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.
- b. het gebruik als woonwagenstandplaats.

16.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 16.4.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

16.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 16.4.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 17 Water

17.1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor water aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. scheepvaartverkeer;
- c. spoorwegverkeer, uitsluitend voorzover aan de gronden de aanduiding 'railverkeer' is gegeven;
- d. wegverkeer, uitsluitend voorzover aan de gronden de aanduiding 'verkeersdoeleinden' is gegeven;
- e. ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend voor zover aan de gronden de aanduiding 'ligplaatsen' is gegeven;
- f. oevers en groenvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

17.2. Bouwvoorschriften

17.2.1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden.

17.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - voor zover het betreft waterstaatsdoeleinden (waaronder ook bruggen) alsmede bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 12m;
 - voor overige bouwwerken: 2m
- b. per woonschip is één steiger toegestaan met een maximale lengte van 6m, een maximale breedte van 3m en een maximale hoogte van 1m boven de waterlijn, met dien verstande dat de steiger zich ten hoogste over 1m boven de oever mag bevinden.

17.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in

- a. lid 17.2.1. voor het oprichten van één bijgebouw per woonschip mits:
 1. het bijgebouw geplaatst wordt op de bij het woonschip behorende steiger;
 2. het bijgebouw voldoet aan de volgende maatvoering: maximale oppervlakte 8,5m², maximale lengte 3m, maximale hoogte 2,5m, maximale goothoogte 2m;
 3. de noklijn evenwijdig ligt aan de weg.
- b. lid 17.2.2. onder b. voor het vergroten van de maximale hoogte van een steiger tot 1,5m boven de waterlijn.

17.4. Gebruiksvoorschriften

17.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

17.4.2. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 17.4.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik voor het innemen van een ligplaats met een schip, geen woonschip of daarbij behorende bijboot of opduwer zijnde, op de voor woonschepen toegestane gronden;

- b. het gebruik voor het innemen van een ligplaats met een woonschip dat de hoogte, breedte en lengte van respectievelijk 3m, 5,10m en 25m overschrijdt, met dien verstande dat:
 - het hoogste punt van (de hoofdmasse van) een schip niet meer dan 1,50m boven de aanliggende kade of oever mag uitsteken, gemeten bij het gemiddelde waterpeil in het kanaalvak;
 - voor maximaal 25% van het totaal aanwezige horizontale oppervlak van het schip, kajuiten en andere ondergeschikte dakopbouwen tot een hoogte van maximaal 5m boven de waterlijn zijn toegestaan;
 - c. het gebruik voor het innemen van de ruimte tussen twee schepen, alsmede de ruimte tussen een schip en de oever met drijvende (aan-)bouwsels, zoals terrassen.
 - d. het dubbel afmeren van woonschepen;
 - e. het gebruik van een bij een woonschip behorend bijgebouw als zelfstandige woning;
 - f. het gebruik van een bij een woonschip behorend bijgebouw als praktijk-/bedrijfsruimte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 - g. het gebruik voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
 - h. het gebruik van bouwwerken en woonschepen voor de verkoop van drugs of als sexinrichting;
 - i. het gebruik voor het innemen van ligplaats met een woonschip of ander schip buiten de voor woonschepen toegestane gronden.
- 17.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 17.4.1. voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 17.4.1. is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk III Overige bepalingen

Artikel 18 Algemene vrijstellingsbepaling

Voorzover zulks niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften kan worden toegestaan, kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen
 - indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 - ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25m² bedraagt;
 - deze hoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200m³;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals gedenktekens, vlaggenmasten, reclame-uitingen, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4m;
- k. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10m vanaf peil;
- l. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot niet meer dan 40m vanaf peil.

Artikel 19 Overgangsbepaling

1. Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken
Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.
2. Vrijstellingsbepaling
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige

vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik
Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
4. Uitzonderingen op het overgangsrecht
 - a. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
 - b. Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
5. Strafbepaling
Overtreding van het bepaalde in lid 18.3 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt.

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	cat Z
0141.1		hoveniersbedrijven	1
1421	0	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):	
1421	1	- algemeen	4
1421	2	- steenbrekerijen	5 Z
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3
151	2	- vetmelterijen	5
151	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	3
151	5	- loonslachterijen	3
152	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	1	- drogen	5
152	2	- conserveren	4
152	3	- roken	4
152	4	- verwerken anderszins	4
1531		Aardappelprodukten fabrieken	4
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1	- jam	3
1532, 1533	2	- groente algemeen	3
1532, 1533	3	- met koolsoorten	4
1532, 1533	4	- met drogerijen	4
1532, 1533	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	4
1541	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4 Z
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	4
1542	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4 Z
1543	0	Margarinefabrieken:	
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	4
1543	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4 Z
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1	- gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u	5 Z
1551	2	geconcentreerde producten, verd. cap. > 20 t/u	5 Z
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4 Z
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4
1552		Consumptie-ijsfabrieken	3
1561		Grutterswarenfabrieken	4
1561	0	Meelfabrieken:	
1561	1	- p.c. < 500 t/u	4
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	4 Z
1562	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1	- p.c. < 10 t/u	4
1562	2	- p.c. >= 10 t/u	4 Z
1571	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1	- destructiebedrijven	5
1571	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5
1571	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed)	4
1571	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoed)	5 Z
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4
1571	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4 Z
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1581	2	- Brood- en beschuifabrieken	3

1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3
1583	0	Suikerfabrieken:	
1583	1	- v.c. < 2.500 t/j	5
1583	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5 Z
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	1	- Cacao- en chocoladefabrieken	5
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	3
1584	3	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4
1585		Deegwarenfabrieken	3
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1	- koffiebranderijen	5
1586	2	- theepakkerijen	3
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1	- zonder poederdrogen	3
1589.2	2	- met poederdrogen	4
1591		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	4
1592	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596		Bierbrouwerijen	4
1597		Mouterijen	4
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3
160		Tabakverwerkende industrie	4
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3
172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4 Z
173		Textielveredelingsbedrijven	3
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3
1751		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3
181		Vervaardiging kleding van leer	3
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3
191		Lederfabrieken	4
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3
193		Schoenenfabrieken	3
2010.1		Houtzagerijen	3
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	1	- met creosootolie	4
2010.2	2	- met zoutoplossingen	3
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3
203, 204		Timmerwerkfabrieken	3
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
2111		Vervaardiging van pulp	4
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4 Z
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	4 Z
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3

2121.2	2	- p.c. \geq 3 t/u	4 Z
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221		Drukkerijen van dagbladen	3
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3
2320.2	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4
2320.2	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2411	1	- luchtscheidingsinstallatie v.c. \geq 10 t/d lucht	5 Z
2411	2	- overige gassenfabrieken, niet explosief	5
2411	3	- overige gassenfabrieken, explosief	5
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4
2413	2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4
2414.1	A2	- vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5
2414.1	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	B1	- p.c. $<$ 100.000 t/j	4
2414.1	B2	- p.c. \geq 100.000 t/j	4 Z
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	1	- p.c. $<$ 50.000 t/j	4
2414.2	2	- p.c. \geq 50.000 t/j	5 Z
2415		Kunstmeststoffenfabrieken	5
2416		Kunstharsenfabrieken e.d.	5
242	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
242	1	- fabricage	5
242	2	- formulering en afvullen	5
243		Verf, lak en vernisfabrieken	4
2441	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	1	- p.c. $<$ 1.000 t/j	4
2441	2	- p.c. \geq 1.000 t/j	5
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2451		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4
2452		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3
2462	2	- met dierlijke grondstoffen	5
2464		Fotochemische productenfabrieken	3
2466	A	Chemische kantoorbodighedenfabrieken	3
2466	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4
247		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4
2511		Rubberbandenfabrieken	4
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. $<$ 100 m ²	3
2512	2	- vloeropp. \geq 100 m ²	4
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	1	- zonder fenolharsen	4
252	2	- met fenolharsen	4
261	0	Glasfabrieken:	

261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3
261	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4 Z
261	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4
261	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5 Z
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4
264	B	Dakpannenfabrieken	4
2651	0	Cementfabrieken:	
2651	1	- p.c. < 100.000 t/j	5
2651	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5 Z
2652	0	Kalkfabrieken:	
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	4
2652	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5 Z
2653	0	Gipsfabrieken:	
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	4
2653	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5 Z
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	4
2661.1	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	5 Z
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	3
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4 Z
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	3
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	4 Z
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	4 Z
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	3
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4
267	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5 Z
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	A1	- p.c. < 100 t/u	4
2682	A2	- p.c. >= 100 t/u	5 Z
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4 Z
2682	B2	- overige isolatiematerialen	4
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3
2682	D	Asfaltcentrales	4
271	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
271	1	- p.c. < 1.000 t/j	5
271	2	- p.c. >= 1.000 t/j	6 Z
272	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:	
272	1	- p.o. < 2.000 m2	5
272	2	- p.o. >= 2.000 m2	5 Z
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	1	- p.o. < 2.000 m2	4
273	2	- p.o. >= 2.000 m2	5 Z
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4
274	A2	- p.c. >= 1.000 t/j	5 Z
274	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:	
274	B1	- p.o. < 2.000 m2	5

274	B2	- p.o. >= 2.000 m2	5 Z
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	4
2751, 2752	2	- p.c. >= 4.000 t/j	5 Z
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	4
2753, 2754	2	- p.c. >= 4.000 t/j	5 Z
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4 Z
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	4
2821	2	- p.o. >= 2.000 m2	5 Z
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	1	- algemeen	3
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3
2851	3	- thermisch verzinken	3
2851	4	- thermisch vertinnen	3
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3
2851	6	- anodiseren, eloxeren	3
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3
2851	8	- emailleren	3
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	2
2851	10	- stralen	4
2851	11	- metaalharderen	3
2851	12	- lakspuiten en moffelen	3
2852		Overige metaalbewerkende industrie	3
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	4
287	A2	- p.o. >= 2.000 m2	5 Z
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- p.o. < 2.000 m2	3
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	4
29	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4 Z
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	3
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	4
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3
315		Lampenfabrieken	4
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	3
3162		Koolelektrodenfabrieken	6 Z
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
341	1	- p.o. < 10.000 m2	4
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	4 Z
3420.1		Carrosseriefabrieken	4
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4
343		Auto-onderdelenfabrieken	3

351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	1	- houten schepen	3
351	2	- kunststof schepen	3
351	3	- metalen schepen < 25 m	4
351	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5 Z
3511		Scheepssloperijen	5
352	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	1	- algemeen	3
352	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4 Z
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	1	- zonder proefdraaien motoren	4
353	2	- met proefdraaien motoren	5 Z
354		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3
361		Meubelfabrieken	3
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3
371		Metaal- en autoschredders	5 Z
372	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:	
372	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4
372	A2	- v.c. >= 100.000 t/j	5
372	B	Rubberregeneratiebedrijven	4
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	4
40	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW)	
40	A1	- kolengestookt	5 Z
40	A2	- oliegestookt	5 Z
40	A3	- gasgestookt	5 Z
40	A5	- warmte-kracht-installaties (gas)	5 Z
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B1	- < 10 MVA	2
40	B2	- 10 - 100 MVA	3
40	B3	- 100 - 200 MVA	3
40	B4	- 200 - 1000 MVA	4 Z
40	B5	- >= 1000 MVA	5 Z
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4
40	C2	- gascompressorstations vermogen >= 100 MW	5
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	D1	- stadsverwarming	3
40	D2	- blokverwarming	2
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A1	- met chloorgas	5
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	3
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
41	B2	- 1 - 15 MW	3
41	B3	- >= 15 MW	4
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3
5020.4	B	Autobeklederijen	1
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	3

5020.5		Autowasserijen	2
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires, met uitzondering van detailhandel	2
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122		Grth in bloemen en planten	2
5123		Grth in levende dieren	3
5124		Grth in huiden, vellen en leder	3
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134		Grth in dranken	2
5135		Grth in tabaksproducten	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3
5151.1	2	- kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2	5 Z
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4
5151.2	2	- vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	5
5151.2	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3
5152.1	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4
5152.1	2	- opslag opp. >= 2.000 m2	5 Z
5152.2 / 3		Grth in metalen en -halffabrikaten	3
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	3
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3
5155.1		Grth in chemische producten	3
5156		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157		Autosloperijen	3
5157.2 / 3		Overige groothandel in afval en schroot	3
5162		Grth in machines en apparaten	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
5552		Cateringbedrijven	2
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	1	- containers	5
6311.1	2	- stukgoederen	4
6311.1	3	- ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	5 Z
6311.1	4	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5 Z
6311.1	5	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5 Z
6311.1	6	- olie, LPG, e.d.	5
6311.1	7	- tankercleaning	4
6311.2	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	1	- containers	4
6311.2	2	- stukgoederen	3
6311.2	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000	4
6311.2	4	- erten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000	5 Z
6311.2	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4

6311.2	6	- granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5 Z
6311.2	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4
6311.2	8	- steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	5 Z
6311.2	9	- olie, LPG, e.d.	5
6311.2	10	- tankercleaning	4
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g., met uitzondering van verhuur van films, videobanden en vergelijkbare geluid- en beelddragers	2
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4
7522		Defensie-inrichtingen	4
7525		Brandweerkazernes	3
9000.1	0	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9000.1	1	- < 100.000 i.e.	4
9000.1	2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4 Z
9000.1	3	- >= 300.000 i.e.	5 Z
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9000.3	A1	- mestverwerking/korrelfabrieken	5
9000.3	A2	- kabelbranderijen	3
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3
9000.3	A5	- oplosmiddel terugwinning	3
9000.3	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4 Z
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9000.3	C	Vuiloverslagstations	4
9000.3	D0	Composteerbedrijven:	
9000.3	D1	- open	5
9000.3	D2	- gesloten	3
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	0	Begrafenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

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

v.c. verwerkingscapaciteit

Bijlage 2 Lijst van bedrijfstypen wonen-werken

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	cat
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		Reisorganisaties	1
634		Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234		Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

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

Bijlage 3 Gemengde doeleinden uit te werken

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor Gemengde doeleinden uit te werken aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van Bedrijfstypen', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en autobedrijven;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

1. er dient een ontwikkeling plaats te vinden voor individuele volumes van in totaal maximaal 30.000m² bvo met een maximum van 20.000m² bvo aan zakelijke dienstverlening en met units die gemiddeld kleiner zijn dan 2500m² bvo per gebouw
2. langs de Admiraal de Ruyterlaan en de spoorlijn zijn volumes mogelijk tot een maximum van 2500m² bvo per gebouw
3. de locatie dient onderdeel van het netwerk van de stad te worden met een openbare toegankelijkheid en een uitnodigende uitstraling
4. de locatie dient een groene ambiance te krijgen met gebouwen omgeven door groen en water
5. het parkeren dient geconcentreerd te worden opgelost, waarvan 2/3 deel in ondergrondse parkeervoorzieningen
6. de ontsluiting dient vanaf de van Heemskerckstraat plaats te vinden
7. de zone langs het Hoendiep dient te worden ingevuld als een groene rand
8. de autobereikbaarheid dient plaats te vinden via de Admiraal de Ruyterlaan en de Hoendiepbrug.

3. Bijzondere bepalingen

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

4. Uitwerkingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot uitwerking op grond van deze bestemming, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de in sublid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit.