

Haarlemmerliede- Spaarnwoude

Correctie op de 1^e partiële
herziening Halfweg West 2008

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Haarlemmerliede-Spaarnwoude

Correctie op de 1^e partiële herziening

Halfweg West 2008

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0393.0393001822700-0001

projectnummer:

039300.18227.00

projectleider:

mr. drs. J.L. Damen

planstatus

datum:

15-10-2013

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel en karakter van het bestemmingsplan	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Omschrijving van de aanpassingen	10
2.1	Beschrijving van de omissie	10
2.2	Beschrijving van de correctie	12
2.3	Gecorrigeerde regeling	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader en sectorale onderzoeken	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Economische uitvoerbaarheid	16
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
Bijlage bij de toelichting		18
Bijlage 1	Werkexemplaar uiteindelijke set regels	20
Regels		22
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	24
Artikel 1	Begrippen	24
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	26
Artikel 2	Herziene regels	26
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 3	Slotregel	28



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In december 2008 is het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008' vastgesteld. Dit plan bevat de juridische basis voor de herontwikkeling van het voormalige CSM terrein tot SugarCity. Vervolgens is in juli 2011 het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan halfweg West 2008' vastgesteld, ten behoeve van het mogelijk maken van een supermarkt.

Tegen het in 2008 vastgestelde plan is beroep ingediend en het plan is bij de rechterlijke toets overeind gebleven. Wel zijn hangende het beroep afspraken met het Rijk gemaakt over aanpassingen in verband met externe veiligheidsaspecten wegens Schiphol. Deze zijn in het in januari 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Halfweg West 2008, 1e herziening' verwerkt. Hierbij is ook de voornoemde supermarkt direct in de regels opgenomen, waarmee werd beoogd de gevolgen van het wijzigingsplan direct in het bestemmingsplan na herziening te regelen. Voorts is deze 1e herziening gebruikt voor de verlenging van een perron van het nieuw te bouwen NS-station (Station Halfweg-Zwanenburg). Met de 1^e herziening is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de supermarkt, ex artikel 7 lid 3 van het bestemmingsplan Halfweg West 2008 komen te vervallen. De wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7 lid 2 van dat bestemmingsplan is nog steeds van kracht.

Inmiddels is gebleken dat de drie plannen niet eenduidig op elkaar aansluiten. De regeling uit het in 2008 vastgestelde plan uit artikel 7, lid 1 (de tabel met het toegestane programma binnen de gemengde bestemmingen) is door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gewijzigd. Deze gewijzigde regeling is momenteel niet goed in een juridische regeling of ruimtelijk plan vevat. Zie Hoofdstuk 2 voor een uitgebreide beschrijving van het bovenstaande.

Deze discrepantie is ongewenst, omdat hiermee onnodig onduidelijkheid en rechtsonzekerheid wordt veroorzaakt. In deze correctieve herziening is de regeling uit artikel 7, lid 1 aangepast en opgenomen, zodat de eerdere besluiten goed en eenduidig verwerkt zijn.

1.2 Doel en karakter van het bestemmingsplan

Doel

Het doel van dit plan is het vastleggen van een eenduidige regeling waarin de eerdere besluitvorming goed is verwerkt. Voorliggend plan 'repareert' het bepaalde in artikel 7, lid 1 van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Halfweg West 2008'. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, ook worden er geen nieuwe inhoudelijke elementen toegevoegd. Het betreft louter een juiste verwerking van eerdere besluitvorming.

Karakter

Dit bestemmingsplan zal een relatief eenvoudig karakter hebben omdat het doel zich beperkt tot het corrigeren van één regeling in het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008'. Het bestemmingsplan waarop deze correctieve herziening betrekking heeft is een zogenaamd analoog bestemmingsplan, wat dus niet SVBP 2008 of -2012 gecodeerd en digitaal raadpleegbaar is. Conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 8.1.2 onder 'b' zal deze herziening ook analoog vorm gegeven worden.

Zodoende bestaat dit bestemmingsplan uit een korte toelichting, drie regels en een verbeelding. In de toelichting wordt ingegaan op de aanleiding en de inhoud correctie. Verder komen heel beknopt de milieuaspecten en uitvoerbaarheid aan bod. De toelichting bevat verder nog een bijlage waarin een werkelement is opgenomen dat de aangepaste regeling bevat, zodat duidelijk wordt wat de uiteindelijke regeling is.

Ook de regels zijn zeer beknopt, omdat deze feitelijk alleen een correctie van de eerdere regels bevatten. Verder bevatten deze de begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan' en een slotregel. De verbeelding ten slotte is een geconsolideerde versie van de verbeeldingen van de in het verleden vastgestelde plannen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Hieronder volgt een korte beschrijving van de drie bestemmingsplannen die de basis vormen van deze correctieve herziening. Hierbij komen alleen de onderdelen van deze plannen aan bod die relevant zijn voor dit plan.

Halfweg West 2008, vastgesteld 16 december 2008

Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het CSM-terrein mogelijk. Voorts fungeert het plan als consoliderende regeling voor de bestaande functies grenzend aan het CSM-terrein. De invulling gaat uit van leisure, kantoren en detailhandel en krijgt de naam 'SugarCity'. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit de bestemmingen Gemengde Doeleinden 1, -2 en -3 (artikel 7). Binnen deze bestemmingen zijn kantoren, detailhandel, dienstverlening, bedrijven en leisure mogelijk, met een totaal maximum b.v.o. van 108.000 m². Dit aantal is gedifferentieerd naar de verschillende functies. Artikel 7 bevat tevens een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de realisatie van 4000 m² detailhandel in de vorm van een supermarkt en met dien verstande dat het totale aantal m² b.v.o. binnen de bestemming de eerder genoemde 108.000 m² niet overschrijdt.

Wijzigingsplan Halfweg West 2008, vastgesteld PM

Het wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid die hierboven beschreven is. In het plan is aangetoond dat aan alle wijzigingsregels is voldaan zodat de vestiging van de supermarkt met een b.v.o. van maximaal 4.000 m² juridisch-planologisch mogelijk is. Het wijzigingsplan is vervolgens gebruikt om een omgevingsvergunning te verlenen voor een supermarkt met een b.v.o. van 3.835 m².

Halfweg West 2008, 1e herziening, vastgesteld 29 mei 2012

De eerste partiële herziening heeft als doel een aantal zaken uit het wijzigingsplan te repareren waartegen beroep was aangetekend door het Rijk. Het beroep dat betrekking had op de doorwerking van het Luchthaveninidelingsbesluit Schiphol, is vanwege deze herziening ingetrokken. De reparatie bestaat uit het beperken van het areaal kantoorfuncties en verder is onder andere de voornoemde supermarkt opgenomen in dit plan voor een omvang van maximaal 4.000 m² b.v.o. Daarmee is de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7 lid 3 van het bestemmingsplan komen te vervallen.

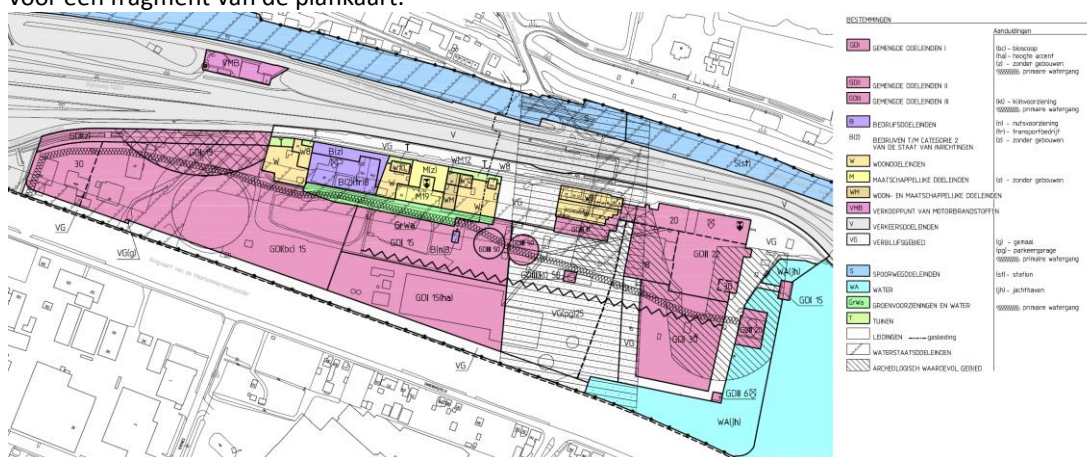
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de aanpassing of reparatie nader toegelicht. Hoofdstuk drie bevat de toetsing aan de relevante beleidskaders en hoofdstuk vier beschrijft de uitvoerbaarheid. De bijlage in de toelichting bevat een werkexemplaar van de uiteindelijke set regels. Hierna volgen de regels en ten slotte de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de aanpassingen

2.1 Beschrijving van de omissie

In het bestemmingsplan Halfweg West 2008 zijn in hoofdstuk 2, artikel 7, de algemene regels met betrekking tot de bestemmingen opgenomen. Deze regels hebben betrekking op de bestemmingen Gemengde Doeleinden I, -II en -III. De gemengde bestemmingen beslaan na de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Spoorwegdoeleinden het grootste gedeelte van het plangebied. Zie figuur 2.1 voor een fragment van de plankaart.



figuur 2.1: uitsnede plankaart Halfweg West 2008

Binnen de drie gemengde bestemmingen zijn diverse functies mogelijk, welke zijn opgenomen in de tabel bij lid 1 van artikel 7. Voor elke functie is aangeduid hoeveel m² b.v.o. van de betreffende functie is toegestaan. Zie tabel 2.2.

doeleind	bedrijfsvloeroppervlak
kantoren	29.000 m ²
detailhandel en publiekgerichte dienstverlening	21.500 m ²
horeca	20.100 m ²
bioscoop	18.500 m ²
casino	1.400 m ²
sport- en spelvoorzieningen	7.500 m ²
bedrijven	10.000 m ²
totale bedrijfsvloeroppervlakte	108.000 m ²

tabel 2.2: oorspronkelijke tabel met toegestane functies- en bedrijfsvloeroppervlaktes.

In de artikelen 8 (Gemengde Doeleinden I) en 9 (Gemengde Doeleinden II) is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat ten hoogste 250 m² detailhandel in etenswaren is toegestaan. Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden III is detailhandel niet toegestaan.

In artikel 7, lid 3 is voorts een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een supermarkt (detailhandel in etenswaren) opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Wijzigingsbevoegdheid supermarkt

3. *Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om detailhandel in levensmiddelen met een groter bedrijfsvloeroppervlak dan 250 m² toe te staan, waarbij geldt dat:*
- d. *toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de gronden met de bestemmingen GD I, GD II en GD III;*
 - e. *de bouwregels van de genoemde bestemmingsregels en de aanduidingen op de kaart in acht worden genomen;*
 - f. *het bedrijfsvloeroppervlak van de supermarkt ten hoogste 4.000 m² bedraagt;*
 - g. *het bedrijfsvloeroppervlak van de supermarkt in mindering wordt gebracht op het bedrijfsvloeroppervlak van een of meer in lid 1 genoemde doeleind(en);*
 - h. *toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot een overschrijding van het totale toegelaten bedrijfsvloeroppervlak van 108.000 m²;*
 - i. *aangetoond wordt dat ten behoeve van de supermarkt wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;*
 - j. *aangetoond wordt dat voorzien is in een voldoende verkeersontsluiting van de supermarkt;*
 - k. *toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid slechts is toegestaan indien voldaan wordt aan de op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldende veiligheidsafstanden voor het persoonsgebonden risico vanwege het op de kaart aangegeven vulpunt lpg;*
 - l. *verantwoord wordt dat het groepsrisico vanwege luchtverkeer voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

Om toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is het *Wijzigingsplan Halfweg West 2008* opgesteld. In dit wijzigingsplan is aangetoond dat aan alle wijzigingsregels is voldaan. Bij de toetsing aan de wijzigingsregels in paragraaf 2.2.2 van de toelichting is bij de toetsing van sub 'g' is het volgende opgenomen:

- g) het oppervlak van 4.000 m² wordt in mindering gebracht op het oppervlak voor kantoren;*

Dit impliceert dat de tabel uit artikel 7, lid 1 van het bestemmingsplan *Halfweg West 2008*, wijzigt. Dit is slechts ten dele teruggekomen in de regels van het *Wijzigingsplan Halfweg West 2008*. De regels van van dit plan (artikel 2) luiden namelijk als volgt:

Artikel 2 Regels

1. *Binnen de bestemmingen GD I en GD II van het bestemmingsplan Halfweg West 2008 is, met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7 lid 3 van dit bestemmingsplan, een supermarkt toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 4.000 m², met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid amusementsbedrijf'.*
2. *In artikel 7 lid 1 wordt het maximum bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publieksgerichte dienstverlening gewijzigd in 25.000 m².*
3. *De regels van het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008' zijn voor het overige van toepassing op dit plan.*

De feitelijke omissie is tweeledig:

- in de wijzigingsregels van het bestemmingsplan *Halfweg West 2008* is onder 'g' bepaald dat de 4000 m² van de supermarkt in mindering wordt gebracht op op één van de andere activiteiten die zijn genoemd in de tabel uit artikel 7, lid 1 van dat plan. In de toelichting van het *Wijzigingsplan Halfweg West 2008* staat dat aan deze regel voldaan is. Dit is echter niet opgenomen in de regels van dat bestemmingsplan;
- in sub 'b' is bepaald dat het maximum bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publiekgerichte dienstverlening wordt gewijzigd in 25.000 m² door de realisatie van de supermarkt. Dit is onjuist. Tabel artikel 7, lid 1, bestemmingsplan *Halfweg West 2008* bepaald dat er 21.500 m² aan deze functies is toegestaan. Door de realisatie van de supermarkt komt hier 4000 m² bij, zodat het totaal 25.500 m² moet bedragen, in plaats van 25.000 m².

De omissies komen voort uit het wijzigingsplan, maar werken door in het bestemmingsplan *Halfweg West 2008, 1e herziening, vastgesteld 29 mei 2012*.

2.2 Beschrijving van de correctie

Om een eenduidige regeling te verkrijgen is besloten een correctieve herziening te maken die alle drie de plannen 'overlapt'. Om zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen is in Bijlage 1 een werkexemplaar voor de uiteindelijke, complete set regels opgenomen. Hier onder is aangegeven hoe de omissies in het wijzigingsplan en de 1e partiële herziening gecorrigeerd worden.

Artikel 7 (Algemene regels met betrekking tot de bestemmingen) wordt als volgt gewijzigd:

De tabel in lid 1 wordt zodanig aangepast dat het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren 25.000 m² bedraagt en het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publiekgerichte dienstverlening 25.500 m² bedraagt.

2.3 Gecorrigeerde regeling

Wanneer dit bestemmingsplan in werking is getreden is de tabel uit artikel 7, lid 1 van het bestemmingsplan *Halfweg West 2008* als volgt gewijzigd:

doeleind	bedrijfsvloeroppervlak
kantoren	29.000 25.000 m ²
detailhandel en publiekgerichte dienstverlening	21.500 25.500 m ²
horeca	20.100 m ²
bioscoop	18.500 m ²
casino	1.400 m ²
sport- en spelvoorzieningen	7.500 m ²
bedrijven	10.000 m ²
totale bedrijfsvloeroppervlakte	108.000 m ²

De uiteindelijke totale set regels is opgenomen in het werkexemplaar in Bijlage 1.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en sectorale onderzoeken

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ook wordt er niets gewijzigd aan het planologische regime uit het bestemmingsplan Halfweg West 2008, het wijzigingsplan Halfweg West 2008 en het bestemmingsplan Halfweg West 2008, 1e partiële herziening. Voorliggend plan betreft een correctie van een omissie uit deze plannen.

Onderzoek naar de relevante beleidskaders en milieuaspecten kan daarom achterwege blijven. Het onderzoek uit deze drie plannen is onverminderd van toepassing op voorliggend plan. Ten aanzien van de relevante beleidskaders en milieuaspecten wordt dit plan dan ook uitvoerbaar geacht.

Dit bestemmingsplan is een correctieve herziening, bedoeld om eerder genomen besluiten beter op elkaar af te stemmen. De genoemde 3 besluiten (bestemmingsplan, wijzigingsplan en 1^e herziening) zijn inmiddels onherroepelijk, zodat van de juridische houdbaarheid van deze besluiten uit kan worden gegaan. Omdat de correctieve herziening niet leidt tot nieuwe ruimtelijke effecten, maar slechts is gericht op een eenduidige toepassing van de eerdere besluiten vanwege het belang van rechtszekerheid, is naar de mening van de gemeenteraad het belang van een goede ruimtelijke ordening gediend met de vaststelling van deze correctieve herziening.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en voorziet derhalve niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Ook wordt er niets inhoudelijk gewijzigd aan het planologische regime uit het bestemmingsplan Halfweg West 2008, het wijzigingsplan Halfweg West 2008 en het bestemmingsplan Halfweg West 2008, 1e partiële herziening. Voorliggend plan betreft een correctie van een omissie uit deze plannen.

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan daarom achterwege blijven. De economische uitvoerbaarheid is reeds aangetoond in de drie plannen. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt dit plan dan ook uitvoerbaar geacht. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in 6.12 lid 1 Wro. De gemeenteraad zal daarom besluiten om tezamen met dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het feit dat geen nieuw planologisch regime in het leven wordt geroepen en het slechts gaat om een correctie van een omissie in de 1e partiële herziening, wordt het bestemmingsplan zonder toepassing van afdeling 3.4 Awb voorbereid. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn staat beroep open voor belanghebbenden.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Werkexemplaar uiteindelijke set regels

Artikel 1 Begrippen

1. het plan

het bestemmingsplan Halfweg West 2008 na correctie op de eerste herziening van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, vervat in de kaarten nummers 31503.11917.00 en 39300.15145.00 en deze regels.

2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand <NL.IMRO PM> met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

3. aan- en uitbouw

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

4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

6. ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

7. amusementsbedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op amusement, ontspanning en cultuur, zoals podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen en casino's.

8. antennedragers

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

9. antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

10. archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

11. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

12. archeologische waarde

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

Artikel 1 Begrippen

1. het plan

het bestemmingsplan Halfweg West 2008 na correctie op de eerste herziening van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, vervat in de kaarten nummers 31503.11917.00 en 39300.15145.00 en deze regels.

2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0393.0393001822700-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

3. aan- en uitbouw

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

4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

6. ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet-zelfstandig onderdeel van de onderneming.

7. amusementsbedrijf

een bedrijf gericht op het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op amusement, ontspanning en cultuur, zoals podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen en casino's.

8. antennedragers

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

9. antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

10. archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

11. archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

12. archeologische waarde

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

13. bedrijf

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

14. bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

15. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

16. bestaand gebruik

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

17. bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

18. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

19. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

20. Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

21. bouwen

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

22. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

23. bouwlaag/woonlaag

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

24. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

25. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

26. bouwwerk

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

27. bijgebouw

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

28. café

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

29. consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

30. cultuurhistorische waarde

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

31. dakkapel

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

32. dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst.

33. dansschool

een inrichting waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn voor het in besloten ruimte dansen en het geven van dansonderricht, zonder verhuur van zalen en regulier gebruik ten behoeve van het geven van feesten en niet bij het dansonderricht behorende muziek/dansevenementen.

34. detailhandel

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

35. dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes (zie ook publieksgerichte dienstverlening).

36. discotheek of dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, in combinatie met het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen.

37. evenementen

publieke gebeurtenissen, met name op het gebied van kunst, sport en cultuur.

38. gebouw

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

39. geluidsgevoelige objecten

Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder.

40. geluidshinderlijke inrichtingen

bedrijven als genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

41. gemeentelijk monument

het op de kaart als zodanig aangegeven gemeentelijk monument.

42. hoofdgebouw

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

43. horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

44. hotel

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

45. kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten, al dan niet met ondergeschikte baliefunctie, op administratief, financieel-economisch, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

46. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

47. maatschappelijke voorzieningen

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

48. nutsvoorzieningen

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

49. peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

50. pleziervaartuij

elk vaartuij dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, met uitzondering van een zeilplank.

51. platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

52. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

53. professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk.

54. prostitutie

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuij, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg wordt aangeboden;
- bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor specifiek bedoelde en ingerichte ruimte wordt aangeboden.

55. publieksgerichte dienstverlening

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels.

56. restaurant

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

57. rijksmonument

het op de kaart als zodanig aangegeven rijksmonument.

58. Staat van Inrichtingen

de Staat van Inrichtingen die van deze regels deel uitmaakt.

59. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

60. verkoopvloeroppervlak (vvo)

de voor het publiek toegankelijke winkelruimte.

61. voorgevel

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

62. woonschip

elk vaartuig of drijvend voorwerp, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt als woning of recreatieverblijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten.

4. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

5. de bouwhoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van het gebouw.

6. de bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

7. de bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de onderkant en het hoogste punt van de antenne-installatie.

8. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

Artikel 4 Hoogteaanduidingen

1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen – onverminderd hetgeen in lid 4 of hoofdstuk II van de regels is bepaald – de op de kaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

2. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 4 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald. Voor zover op de kaart of in lid 3 de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

3. Voor zover noch op de plankaart noch in de planregels regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de kaart aangegeven ten hoogste toelaatbare goothoogte de ten hoogste toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak aan.

4. De ten hoogste toelaatbare bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij op de kaart, in hoofdstuk II of de overige regels anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	bouwhoogte
- van erf- en terreinafscheidingen	2,5 m;
- van lichtmasten	9 m;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 m;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 m;
- van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m;
- van schotelantennes	3 m;
- van tuinmeubilair	2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

Artikel 5 Percentages en dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, geeft aan hoeveel van het bouwvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Dubbeltelregel

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

Artikel 6 Overige bebouwingsregels

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en het bepaalde in deze regels.

Hoofdstuk II Bestemmingen

9

Artikel 7 Algemene regels met betrekking tot de bestemmingen

1. Voor zover in de bestemmingen GD I, GD II en GD III gronden (mede) worden bestemd voor de in dit artikel aangegeven doeleinden, zijn deze doeleinden slechts toegestaan voor zover daarbij de in dit artikel aangegeven totale bedrijfsvloeroppervlak per doeleind niet wordt overschreden:

doeleind	bedrijfsvloeroppervlak
kantoren	25.000 m ²
detailhandel en publiekgerichte dienstverlening	25.500 m ²
horeca	20.100 m ²
bioscoop	18.500 m ²
casino	1.400 m ²
sport- en spelvoorzieningen	7.500 m ²
bedrijven	10.000 m ²
totale bedrijfsvloeroppervlakte	108.000 m ²

Wijzigingsbevoegdheid

2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de in lid 1 genoemde bedrijfsvloeroppervlakken met ten hoogste 15% vermeerderen of verminderen, waarbij geldt dat:
- vermeerdering van het bedrijfsvloeroppervlak van een doeleind slechts mogelijk is indien het bedrijfsvloeroppervlak van een of meer andere doeleind(en) met in totaal eenzelfde aantal meters wordt verminderd;
 - al dan niet opeenvolgende toepassingen van deze wijzigingsbevoegdheid niet mogen leiden tot vermeerdering of vermindering van de in lid 1 genoemde bedrijfsvloeroppervlakken met meer dan 15%;
 - het totale toegelaten bedrijfsvloeroppervlak van de in lid 1 genoemde functies niet meer mag bedragen dan 108.000 m².

Wijzigingsbevoegdheid supermarkt

3. (vervallen)

Geluidsgevoelige objecten

4. Nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Gemengde Doeleinden I (GD I)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Gemengde Doeleinden I (GD I) aangewezen gronden zijn met in achtneming van het bepaalde in artikel 7, bestemd voor:

- a. amusementsbedrijven, waaronder een bioscoop en een casino, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen, waarbij geldt dat een bioscoop uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding (bc);
- b. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. detailhandel en publiekgerichte dienstverlening, waarbij geldt dat:
 1. in het gehele plangebied niet meer dan één supermarkt van maximaal 4000m² is toegestaan;
 2. detailhandelsbedrijven in etenswaren anders dan de supermarkt als bedoeld onder 1 alleen zijn toegestaan voor zover het bedrijfsvloeroppervlak van het desbetreffende detailhandelsbedrijf kleiner is dan 250 m²;
- d. kantoren, waarbij geldt dat:
 1. het totaal oppervlak aan kantoren ter plaatse van de aanduiding (k) niet meer bedraagt dan 7000m², tezamen met de kantoren zoals bedoeld in artikel 9 lid d;
 2. ter plaatse van de aanduiding (gk) geen kantoren zijn toegestaan;
- e. maatschappelijke voorzieningen, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- f. sport- en spelvoorzieningen;
- g. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- h. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "promenade" in ieder geval voor verblijfsgebied met een breedte van ten minste 10 m;
- i. gebouwde parkeervoorzieningen;
- j. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "primaire watergang" voor een watergang met een breedte van ten minste 6 m;
- k. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, ondergeschikte nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

met dien verstande dat:

- dienst- of bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- de opslag van consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- risicovolle en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- prostitutie niet is toegestaan.

Bouwregels

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

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

3. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding (ha) mag voor een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² de op de kaart aangeduide bouwhoogte ten behoeve van hoogteaccenten worden overschreden tot een bouwhoogte van 20 m;
- c. binnen een afstand van 15 m van de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden, aanduiding nutsvoorzieningen B(n) mogen geen gebouwen worden gebouwd;

Wijzigingsbevoegdheid amusementsbedrijf

4. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid amusementsbedrijf het plan wijzigen om op deze gronden amusementsbedrijven waaronder een bioscoop of een casino toe te staan, waarbij geldt dat:

- a. toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid slechts is toegestaan indien voldaan wordt aan de op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen geldende veiligheidsafstanden voor het persoonsgebonden risico vanwege het op de kaart aangegeven vulpunt lpg;
- b. de in artikel 7 opgenomen bedrijfsvloeroppervlakten in acht worden genomen;
- c. de bouwregels en de aanduidingen op de kaart in acht worden genomen.

Artikel 9 Gemengde Doeleinden II (GD II)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Gemengde Doeleinden II (GD II) aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 7, bestemd voor:

- a. amusementsbedrijven, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- b. horecadoeleinden uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. detailhandel en publiekgerichte dienstverlening, waarbij geldt dat:
 1. in het gehele plangebied niet meer dan één supermarkt van maximaal 4000m² is toegestaan;
 2. detailhandelsbedrijven in etenswaren anders dan de supermarkt als bedoeld onder 1 alleen zijn toegestaan voor zover het bedrijfsvloeroppervlak van het desbetreffende detailhandelsbedrijf kleiner is dan 250 m²;
- d. kantoren, waarbij geldt dat het totaal oppervlak aan kantoren ter plaatse van de aanduiding (k) niet meer bedraagt dan 7000m², tezamen met de kantoren zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 sub d onder 1;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke voorzieningen, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- g. sport- en spelvoorzieningen, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- h. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- i. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, ondergeschikte nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

met dien verstande dat:

- dienst- of bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- de opslag van consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- risicovolle en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- prostitutie niet is toegestaan.

Bouwregels

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

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

3. Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een doorgang voor verkeer te worden vrijgehouden met een hoogte van ten minste 4,5 m.

Artikel 10 Gemengde Doeleinden III (GD III)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Gemengde Doeleinden III (GD III) aangewezen gronden zijn met in achtneming van het bepaalde in artikel 7, bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding (bk1) voor ten hoogste 65% van het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren en ten minste 35% van het bedrijfsvloeroppervlak voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding (bk2) voor ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren en voor ten minste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding (kl) tevens een sport- en spelvoorziening in de vorm van een klimvoorziening;
- e. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "primaire watergang" voor een watergang met een breedte van ten minste 6 m;
- f. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, ondergeschikte nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

met dien verstande dat:

- dienst- of bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- de opslag van consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- risicovolle en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- prostitutie niet is toegestaan.

Bouwregels

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

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

Artikel 11 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen, alsmede ter plaatse van de aanduiding (tr) een transportbedrijf, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
- b. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(n): uitsluitend voor nutsvoorzieningen;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;

met dien verstande dat:

- risicovolle en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- opslag van consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2.000 m²;
- de gronden voorzien van de aanduiding (z) zijn bestemd overeenkomstig de bijbehorende en aangrenzende gronden.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:

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

3. Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- per bedrijf mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 500 m³.

Artikel 12 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestemmingsvlakken waarin een bouwhoogte is aangegeven;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- d. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen is ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen is ten hoogste 4 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen is ten hoogste 3 m.

Artikel 13 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;met dien verstande dat dienstwoningen niet zijn toegestaan.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 14 Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Woon- en Maatschappelijke doeleinden (WM) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met bijbehorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwregels

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

- a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestemmingsvlakken waarin een bouwhoogte is aangegeven;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij en/of achtererf bedragen, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- d. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen is ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen is ten hoogste 4 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen is ten hoogste 3 m.

Artikel 15 Verkooppunt van motorbrandstoffen (VMB)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Verkooppunt voor motorbrandstoffen (VMB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, inclusief lpg, met dien verstande dat een vulpunt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
 - b. bijbehorende detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 125 m²;
 - c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen de volgende regels:
 - a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van luifels of overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van lichtmasten en reclameborden mag ten hoogste 12 m bedragen.

Artikel 16 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook;
 - b. ter plaatse van de rijksweg N200: wegen met ten hoogste 2x2 doorgaande rijstroken; waarbij voor het bepalen van het aantal rijstroken eventuele opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 17 Verblifsgebied (VG)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Verblifsgebied (VG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. verblifsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, waarbij geldt dat de gronden ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "promenade" in ieder geval zijn bestemd voor een verblifsgebied met een breedte van ten minste 10 m;
 - b. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "ontsluitingsroute" voor een weg ten behoeve van de ontsluiting van de aangrenzende bestemmingen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding (pg) tevens voor een gebouwde parkeervoorziening;
 - d. ter plaatse van de aanduiding (p) in de eerste bouwlaag van gebouwen tevens voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel en publiekgerichte dienstverlening, waarbij geldt dat:
 1. in het gehele plangebied niet meer dan één supermarkt van maximaal 4000m² is toegestaan;
 2. detailhandelsbedrijven in etenswaren anders dan de supermarkt als bedoeld onder 1 alleen zijn toegestaan voor zover het bedrijfsvloeroppervlak van het desbetreffende detailhandelsbedrijf kleiner is dan 250 m²;
 - e. ter plaatse van de aanduiding (g) tevens voor een gemaal;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "primaire watergang" voor een watergang met een breedte van ten minste 6 m;
 - h. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, ongebouwde parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de in lid 3 genoemde gebouwen worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding (pg) mag een parkeervoorziening worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 25 m, waarbij ten behoeve van de in lid 1 onder b genoemde ontsluitingsroute een vrije doorgang van ten minste 4,5 m hoog en 6 m breed geldt;
 - b. kiosken en andere kleine gebouwen mogen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

Artikel 18 Spoorwegdoeleinden (S)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Spoorwegdoeleinden (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. spoorwegen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding (st): tevens een spoorwegstation;
 - c. de daarbijbehorende bermen, spoorwegovergangen, bermsloten, taluds en geluidswerende voorzieningen;
 - d. de bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen geldt de volgende regel:
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (st) mogen gebouwen worden gebouwd, met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 300 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

Artikel 19 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de wateraanvoer en -afvoer en de waterberging;
 - b. verkeer te water;
 - c. waterrecreatie;alsmede voor:
 - d. bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer;
 - e. ter plaatse van de aanduiding (jh): tevens een jachthaven.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, worden gebouwd.

Bijzonder gebruiksverbod

3. Het is verboden deze gronden te gebruiken of te laten gebruiken als ligplaats voor een woon-schip.

Artikel 20 Groenvoorzieningen en Water (GRWA)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Groenvoorzieningen en Water (GRWA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. beplantingen;
 - b. ter plaatse of binnen een afstand van 10 m van de aanduiding "primaire watergang" voor een watergang met een breedte van ten minste 6 m;

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 21 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De voor Tuinen (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor voortuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen geldt de regel dat in afwijking van het bepaalde in artikel 4 de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m mag bedragen.

Artikel 22 Leidingen

Doeleindenomschrijving

1. De voor Leidingen aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
 - a. binnen een afstand van 7 m een gastransportleiding, met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar;
 - b. binnen een afstand van 20 m voor een toetsingszone van de gastransportleiding als bedoeld in sub a.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid.

Ontheffingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Ontheffing wordt verleend indien de belangen van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

Aanlegregels

5. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
7. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

8. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

Artikel 23 Waterstaatsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De voor Waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
 - a. waterhuishouding, wateraanvoer en - afvoer;
 - b. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
 - c. bij deze doeleinden behorende waterstaatkundige voorzieningen;
 - d. een gemaal

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en met gebruikmaking van de bestaande fundering.

Ontheffingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Ontheffing wordt verleend indien het waterstaatkundige belang niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

5. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing ten behoeve van de andere bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder(s).

Artikel 24 Archeologisch waardevol gebied

Doeleindenomschrijving

1. De voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

3. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ontheffingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

5. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn.

6. Ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; en
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffingsregels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

Aanlegregels

7. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8. Het verbod van lid 7 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
- noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing is verleend, zoals in lid 4 bedoeld;
 - een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 - ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9. Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

10. Aanlegvergunning wordt voorts verleend, indien:

- de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

Adviesprocedure

11. Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

12. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien:

- uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 25 Bestaande afstanden en andere maten

1. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
2. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
3. In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 26 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 27 Ontheffingsregels

Algemene ontheffingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing verlenen van de regels in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages), met uitzondering van de oppervlakten zoals opgenomen in artikel 7 met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

2. Ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Ontheffingsbevoegdheid Staat van Inrichtingen

3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8 lid 1, artikel 9 lid 1, artikel 10 lid 1 en artikel 11 lid 1:

- a. om bedrijven of voorzieningen toe te laten in één categorie hoger dan in de desbetreffende regel genoemd, voor zover het betrokken bedrijf of voorziening naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in de desbetreffende regel genoemde categorieën van de Staat van Inrichtingen;
- b. om bedrijven of voorzieningen toe te laten die niet in de Staat van Inrichtingen zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf of voorziening naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Inrichtingen, zoals in de desbetreffende regel genoemd.

Artikel 28 Wijzigingsbevoegdheid

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Wijzigingsbevoegdheid kinderopvang

2. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid kinderopvang het plan wijzigen en een kinderopvang toestaan, waarbij geldt dat:

- a. de functie wonen wordt gewijzigd in de functie kinderopvang;
- b. voor wat betreft het aspect geluidhinder vanwege de Rijksweg N200, de Haarlemmerstraatweg en de spoorlijn Haarlem-Amsterdam voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening;
- c. voor wat betreft het aspect externe veiligheid een verantwoording van de toename van het groepsrisico is opgesteld;
- d. voor wat betreft het aspect verkeer onderbouwd wordt dat de locatie voldoende is ontsloten;
- e. voor wat betreft het aspect parkeren voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen;
- f. voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit wordt aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. de bouwregels en de aanduidingen op de kaart in acht worden genomen.

Artikel 29 Overgangsrecht

1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in dit lid onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met maximaal 10%.
- c. Dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

2. Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 30 Slotregel

“Deze regels worden aangehaald onder de naam “Regels van het bestemmingsplan Halfweg West 2008, na correctie op de 1^e herziening”.

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

1

Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

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

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

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

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

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

Bijlage 2. Staat van Inrichtingen

2



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Correctie op de 1e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0393.0393001822700-0001 van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Herziene regels

De regels van het bestemmingsplan 'Halfweg West 2008' van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, worden als volgt gewijzigd:

2.1 Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

- a. aan lid 1 (het plan) wordt de zinsnede 'na 1e herziening' vervangen door 'na correctie op de 1e herziening';
- b. een nieuw lid 2 wordt ingevoegd onder gelijktijdige vernumming van de daaropvolgende leden, luidende: "2. bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand <NL.IMRO PM> met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen)."
- c. lid 38a wordt vernummerd naar lid 39 onder gelijktijdige vernumming van de daaropvolgende leden.

2.2 Artikel 7 Algemene regels met betrekking tot de bestemmingen

Artikel 7, lid 1, wordt als volgt gewijzigd:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren in de tabel wordt gewijzigd in 25.000 m²;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel en publieksgerichte dienstverlening in de tabel wordt gewijzigd in 25.500 m².

2.3 Artikel 30 Slotregel

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

De zinsnede 'na 1e herziening' wordt vervangen door de zinsnede 'na correctie op de 1e herziening'

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

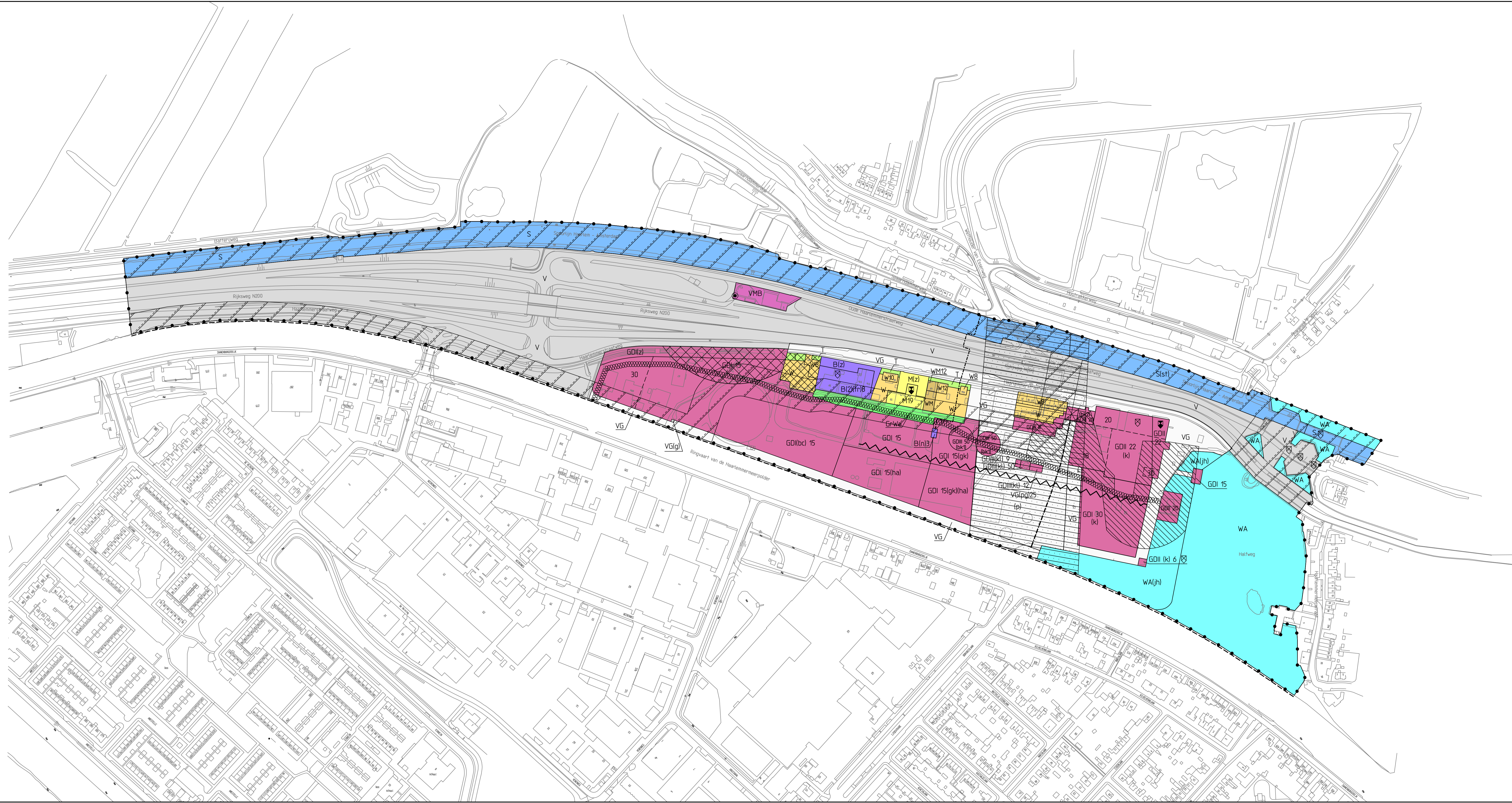
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Correctie op de 1e partiële herziening Halfweg West 2008'.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



BESTEMMINGEN

GDI	GEMENGDE DOELEINDEN I	(bc)	bioscoop
GDI	GEMENGDE DOELEINDEN II	(ha)	hoogte accent
GDI	GEMENGDE DOELEINDEN III	(z)	zonder gebouwen
B	BEDRIJFSDOELEINDEN	(k)	kantoren
B(z)	BEDRIJVEN T/M CATEGORIE 2 VAN DE STAAT VAN INRICHTINGEN	(kl)	klimvoorziening
W	WOONDOELEINDEN	(bk1)	bedrijven en kantoren 1
M	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	(bk2)	bedrijven en kantoren 2
WM	WOON- EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	(n)	nutsvoorziening
VMB	VERKOOPPUNT VAN MOTORBRANDSTOFFEN	(tr)	transportbedrijf
V	VERKEERSDOELEINDEN	(z)	zonder gebouwen
VG	VERBLIJFSGEBIED	(z)	zonder gebouwen
S	SPOORWEGDOELEINDEN	(gl)	gemeal
WA	WATER	(pgl)	parkeergarage
GrWa	GROENVOORZIENINGEN EN WATER	(p)	primaire watergang
T	TUINEN	(pl)	plint
LEIDINGEN	----- gasteiding	(st)	station
WATERSTAATSDOELEINDEN		(jh)	jachthaven
ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED		(p)	primaire watergang

Overige aanduidingen

10 cijfer bij letteraanduiding = max. bouwhoogte in meters

- topografische gegevens
- zone III Luchtavenindingsbesluit 2003
- wijzigingsbevoegdheid amusementsbedrijf
- wijzigingsbevoegdheid kinderopvangcentrum
- promenade
- rijksmonument
- gemeentelijk monument
- vulpunt lpg
- onderdoorgang
- hoogte scheidingslijn
- ontsluitingsroute
- plangrens
- plangrens tevens gemeentegrens

gemeente **Haarlemmerliede & Spaarnwoude**

bestemmingsplan **Correctie op de 1e partiële herziening**

R	identificatie	planstatus		tekening	
	identificatiecode	datum	status	schaal	
Rho	NL.IMRO.0393001822700-0001		concept	1:2000	
			voorstudie	afmeting	1200x500
		15-10-2013	ontwerp	aantal bladen	1
	039300.18227.00		vastgesteld	bestand	017K-Bpt

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

info@rho.nl
www.rho.nl

referte
getekend : Drs. J.L. Damen
: NMD