

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>3</b>
Artikel 1 - Begripsomschrijvingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	7
Artikel 3 - Werking van bebouwingsgrenzen	8
Artikel 4 - Bestaande afstanden en andere maten	9
<b>2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	<b>11</b>
Artikel 5 - Centrumdoeleinden	11
Artikel 6 - Gemengde doeleinden	13
Artikel 7 - Woningbouw	15
Artikel 8 - Bedrijfsdoeleinden	20
Artikel 9 - Maatschappelijke doeleinden	22
Artikel 10 - Detailhandel	24
Artikel 11 - Kantoor	25
Artikel 12 - Dienstverlening	26
Artikel 13 - Horeca	27
Artikel 14 - Begraafplaats	28
Artikel 15 - Groen en Water	29
Artikel 16 - Verblijfsdoeleinden	30
Artikel 17 - Verkeersdoeleinden	31
Artikel 18 - Water	32
Artikel 19 - Nutsvoorzieningen	33
Artikel 20 - Archeologische zone 1 (dubbelbestemming)	34
Artikel 21 - Archeologische zone 2 (dubbelbestemming)	36
<b>3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>39</b>
Artikel 22 - Wijzigingen	39
Artikel 23 - Vrijstellingen	40
Artikel 24 - Nadere eisen	41
Artikel 25 - Algemene gebruiksvoorschriften	42
Artikel 26 - Strafbare feiten	44
Artikel 27 - Procedurebepalingen	45
Artikel 28 - Overgangsbepaling voor bouwwerken	46
Artikel 29 - Overgangsbepaling voor het gebruik	47
Artikel 30 - Slotbepaling	48

**BIJLAGE**

Staat van bedrijfsactiviteiten

50

Plankaart nr. 211x00087-pk1 (2 kaartbladen)

# 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

## Artikel 1 - Begripsomschrijvingen<sup>1</sup>

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan 'Centrum' (nr. 211x00087) van de gemeente Winterswijk;
2. de plankaart: de kaart van het bestemmingsplan 'Centrum', vervat in 2 kaartbladen, met de bijbehorende verklaring met tekeningnr. 211x00087-pk1, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. aan huis verbonden bedrijf: een bedrijf dat in een woning en/of bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. aan huis verbonden beroep: een dienstverlenend beroep dat in een woning en/of bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. aanlegvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Ruimtelijke Ordening;
6. ander-werk:
  - a. een werk, geen bouwwerk zijnde;
  - b. een werkzaamheid;
7. bebouwing: een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;
8. bebouwingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
9. beperkte, onzelfstandige horeca functie: horeca activiteiten gericht op het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);
10. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
11. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond;
13. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de bepalingen van het plan bebouwing is toegelaten;

---

<sup>1</sup> In alfabetisch-lexicografische volgorde.

14. bouwvlak: een op de plankaart door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bepaalde in het plan aangegeven bebouwing is toegelaten;
15. 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;
16. bijzondere woonvorm: woningen alsmede wooneenheden. al dan niet in combinatie met een zorgfunctie, in een bijzondere groepering of samenstelling met bijbehorende voorzieningen;
17. categoriescheidingslijn: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens aangeeft tussen gebieden waarvoor ten aanzien van de toegestane woningbouwcategorieën een verschillende categorie-indeling geldt;
18. coffeeshop: een voor het publiek toegankelijke horeca-inrichting waar middelen als bedoeld in artikel 2 en 3 van de Opiumwet plegen te worden verstrekt, gebruikt en/of te worden verkocht, niet zijnde een apotheek;
19. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van bedrijfs- of beroepsactiviteiten;
20. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
21. discotheek/  
bardancing: een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
22. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
23. gebouw: elk bouwwerk, dat (een) voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte(n) vormt;
24. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, ligging of omvang als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
25. hoogtescheidingslijn: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak en/of bouwvlak, waarop ingevolge deze voorschriften voor bepaalde bouwwerken een zelfde maximale hoogte geldt;
26. horeca: het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een

- zaalaccommodatie;
27. kantoor: ruimte die door de indeling en inrichting kennelijk bestemd is om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve, juridische, medische, therapeutische, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, of hiermee gelijk te stellen gebieden, waarbij het rechtstreekse contact met het publiek een ondergeschikt onderdeel vormt;
28. kap: de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
29. maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, verenigingsleven, opvoeding, cultuur, sport en recreatie (daaronder niet begrepen sportvelden, zoals voetbalvelden, hockeyvelden en tennisbanen e.d.);
30. nadere eis: een nadere eis als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
31. nutsvoorziening: voorziening ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
32. overkapping: een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;
33. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;
34. publieksgerichte dienstverlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek (baliefunctie), niet zijnde kantoren, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;
35. raamprostitutie een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie);
36. seksinrichting: een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met el-

- kaar;
37. staat van bedrijfsactiviteiten: een van het bestemmingsplan deel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
38. straatprostitutie; 39. thuisprostitutie: het door handelen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken tot prostitutie; prostitutie die door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
40. voorste bebouwingsgrens: de naar de weg of verblijfsgebied gekeerde bebouwingsgrens (zoals die blijkens de plankaart nadrukkelijk is aangegeven);
41. vrijstelling: een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
42. wijziging: een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
43. woning: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
44. zone: een in het plan als zodanig aangegeven gebied, waarvoor speciale, aanvullende bepalingen gelden in verband met de afweging van alle in het geding zijnde belangen.

## Artikel 2 - Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens: tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;
2. bebouwingspercentage: de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel ten opzichte van dat bouwperceel uitgedrukt in procenten;
3. goothoogte van een gebouw: vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
4. hoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot het hoogste punt van een bouwwerk: voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen, liftschachten en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;
5. inhoud van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil;
6. oppervlakte van een gebouw: tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en boven peil;
7. peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.

### **Artikel 3 - Werking van bebouwingsgrenzen**

De bebouwingsgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's afdaken en aan- en uitbouwen mits:
  - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
  - voor wat betreft veranda's, erkers en serres de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de betreffende gevel;
  - voor wat betreft aan- en uitbouwen de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m met uitzondering van trappenhuizen, balkons en galerijen;
  - de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.



## **Artikel 4 - Bestaande afstanden en andere maten**

- 4.1 In die gevallen dat afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerpplan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
  
- 4.2 In die gevallen dat (goot)hoogten, oppervlakten en/of inhoud op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan minder dan wel meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze bestaande hoogten, oppervlakten en/of inhoud in afwijking daarvan als minimaal dan wel maximaal toelaatbaar worden aangehouden.



## 2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

### Artikel 5 - Centrumdoeleinden

#### 5.1 Doeleinden

De op de plankaart voor "centrumdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend op de verdiepingen. Woningen op de begane grond zijn toegestaan, indien deze reeds bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
  - b. detailhandel;
  - c. horeca, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs, coffeeshops en discotheken, uitsluitend ter plaatse van:
    - de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
    - de percelen grenzend aan de Markt, de Wooldstraat 2 t/m 12, de Bossesteeg en de Satinksplas;
  - d. publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de verdiepingen. Publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening op de begane grond zijn toegestaan, indien deze reeds bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
  - e. kantoren uitsluitend op de verdiepingen. Kantoren op de begane grond zijn toegestaan, indien deze reeds bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
  - f. beperkte, onzelfstandige horecafunctie, welke in direct en ondergeschikt verband met de aanwezige hoofdfunctie wordt uitgeoefend;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen en voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen.

#### 5.2 Bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de maximale goothoogte en hoogte van gebouwen bedraagt:
  - ter plaatse van de aanduiding '1': 4 m, respectievelijk 6,5 m;
  - ter plaatse van de aanduiding '2': 7 m, respectievelijk 10 m;
  - ter plaatse van de aanduiding '3': 10 m, respectievelijk 13 m;
  - ter plaatse van de aanduiding '4': 13 m, respectievelijk 16 m;

met dien verstande, dat indien op de plankaart een maximale hoogte is aangegeven door middel van de aanduiding 'h = ...', in afwijking van het voorgaande met betrekking tot maximale goothoogte en hoogte, deze maximale hoogte geldt;

- c. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, tenzij op de plankaart de maximale hoogte is aangegeven door middel van de aanduiding 'h = ...'. Dan is een platte afdekking toegestaan;
- d. vanaf 15 m achter de voorste bebouwingsgrens mag de hoogte van gebouwen maximaal 3,5 m bedragen, met dien verstande, dat indien op de plankaart een maximale hoogte is aangegeven, in afwijking van het voorgaande, deze maximale goothoogte geldt;
- e. de bebouwing dient zich in ieder geval te oriënteren en te presenteren richting de op de plankaart aangegeven 'geveloriëntatielijn';
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

### 5.3 Vrijstelling

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

- a. 5.2. sub b, tweede gedachtestreepje ten behoeve van de bouw van gebouwen met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter, mits:
  - de stedenbouwkundige karakteristiek in de omgeving niet negatief beïnvloed wordt;
  - het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is een accent in de bebouwing te creëren;
- b. 5.2, sub c en artikel 1 sub 27 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back, mits:
  - de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
  - het een vrijstaand pand betreft;
  - geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## Artikel 6 - Gemengde doeleinden

### 6.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "gemengde doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
  - b. detailhandel, tenzij op de plankaart door middel van een aanduiding is aangegeven, dat detailhandel niet is toegestaan;
  - c. horeca, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs, coffeeshops en discotheken, uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart; ter plaatse van de aanduiding 'terras' is buiten de aanduiding 'horeca' nog een terras toegestaan;
  - d. publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening;
  - e. kantoren;
  - f. een ijsmakerij ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - g. een drukkerij ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - h. een bioscoop ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - i. beperkte, onzelfstandige horecafunctie, welke in direct en ondergeschikt verband met de aanwezige hoofdfunctie wordt uitgeoefend;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen en voorzieningen, zoals groen- en parkeervoorzieningen (al of niet ondergronds).

### 6.2. Bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de maximale goothoogte en hoogte van gebouwen bedraagt:
  - ter plaatse van de aanduiding '2': 7 m, respectievelijk 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding g = ... en h = ... de maximale goothoogte en hoogte bedraagt, zoals aangegeven op de plankaart;
  - ter plaatse van de aanduiding '3': 10 m, respectievelijk 13 m;
  - ter plaatse van de aanduiding '4': 13 m, respectievelijk 16 m;met dien verstande, dat indien op de plankaart alleen een maximale hoogte is aangegeven, in afwijking van het voorgaande met betrekking tot maximale goothoogte en hoogte, deze maximale hoogte geldt;
- c. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, tenzij op de plankaart de maximale hoogte is aangegeven door middel van de aanduiding 'h = ...'. Dan is een platte afdekking toegestaan;

- d. vanaf 15 m achter de voorste bebouwingsgrens mag de hoogte van gebouwen maximaal 3,5 m bedragen, met dien verstande, dat indien op de plankaart een maximale hoogte is aangegeven, in afwijking van het voorgaande, deze maximale hoogte geldt;
- e. de bebouwing dient zich in ieder geval te oriënteren en te presenteren richting de op de plankaart aangegeven 'geveloriëntatielijn';
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingsen maximaal 2 m mag bedragen.

### 6.3. **Vrijstelling**

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

- a. 6.2. sub b, eerste gedachtestreepje ten behoeve van de bouw van gebouwen met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter, mits:
  - de stedenbouwkundige karakteristiek in de omgeving niet negatief beïnvloed wordt;
  - het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is een accent in de bebouwing te creëren;
- b. 6.2, sub c en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back, mits:
  - de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
  - het een vrijstaand pand betreft;
  - geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## Artikel 7 - Woningbouw

### 7.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "woningbouw" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de woningcategorieën:

EV: vrijstaande woningen  
EH: vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen  
EA: woningen minimaal 3 aaneengebouwd  
MG: gestapelde woningen  
BW: bijzondere woonvorm;

waar dat blijkt de verklaring op de plankaart als zodanig is aangegeven;

- b. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. een kantoorfunctie waar dat blijkt de verklaring op de plankaart als zodanig is aangegeven;
- d. overkluizing waterloop ter hoogte van de betreffende aanduiding op de plankaart;
- e. opslag ter hoogte van de betreffende aanduiding op de plankaart;

een en ander met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven, (voet)paden en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 7.2. Bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de afstand van hoofdgebouwen en/of bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
1. bij vrijstaande woningen en bijzondere woonvormen (uitgevoerd als vrijstaande woning) minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw die afstand minder dan 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 m wordt gebouwd;

2. bij halfvrijstaande woningen en bijzondere woonvormen (uitgevoerd als halfvrijstaande woningen) minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 m wordt gebouwd;
3. bij gestapelde woningen minimaal 2,5 m.
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- d. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdbouwstrook) bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen maximaal 15 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
  2. bij halfvrijstaande woningen maximaal 12 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
  3. bij woningen van 3 of meer aaneen maximaal 10 m, met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;
- e. de onder d bedoelde hoofdbouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw, mits:
  1. de goothoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3 m bedraagt;
  2. de oppervlakte van het achter de hoofdbouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
  3. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
- f. de maximale goot- en hoogte van hoofdgebouwen in de woningcategorieën EV, EH, EA en BW bedraagt:
  - ter plaatse van de aanduiding 1: 4,5 m, respectievelijk 9 m;
  - ter plaatse van de aanduiding 2: 7 m, respectievelijk 10 m;
 met dien verstande, dat daar waar dit op de plankaart door middel van de desbetreffende aanduiding is aangegeven de goothoogte of hoogte niet hoger mag zijn dan op de plankaart staat aangegeven;
- g. de hoogte van hoofdgebouwen in de woningcategorie MG mogen maximaal bedragen:
  - in woningcategorie MG2: 7 m;
  - in woningcategorie MG3: 10 m;
  - in woningcategorie MG4: 13 m;



- met dien verstande, dat daar waar dit op de plankaart door middel van de aanduiding "maximale hoogte in meters" is aangegeven de hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
- h. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, tenzij op de plankaart de maximale hoogte is aangegeven door middel van de aanduiding 'h = ...'. Dan is een platte afdekking toegestaan;
  - i. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
  - j. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
    - op bouwpercelen tot 350 m<sup>2</sup>: 50 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen tot 750 m<sup>2</sup>: 60 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen tot 1.000 m<sup>2</sup>: 70 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen tot 1.250 m<sup>2</sup>: 80 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen tot 1.500 m<sup>2</sup>: 90 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen groter dan 1.500 m<sup>2</sup>: 100 m<sup>2</sup>;
 met dien verstande, dat het bebouwingspercentage maximaal 50% mag bedragen en met inachtneming van het bepaalde onder e, een en ander met dien verstande, dat in de woningcategorie MG geen bijgebouwen zijn toegestaan;
  - k. overkappingen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
    - l. overkappingen dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  - m. de hoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
  - n. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen
  - o. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
    - 1 m, voor zover het betreft gronden, gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
    - 2 m voor zover het betreft gronden, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan.

**Lid 3. Vrijstelling**

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

- a. 7.1 en 7.2, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
  - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
  - 2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. Dit betekent onder meer dat:

- geen vrijstelling wordt verleend voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer;
  - het bedrijfsmatige gebruik met het woonkarakter in de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere voorwaarden te stellen ten aanzien van parkeerplaatsen op het bijbehorende bouwperceel;
  4. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen, uitgezonderd detailhandel die een nevenactiviteit betreft van de uitoefening van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
  5. ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is;
- b. 7.2, ten behoeve van de bouw van woningen, mits:
    1. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
    2. in de nabijheid gelegen functies en/of waarden niet onevenredig worden geschaad;
    3. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
    4. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt;
    5. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
  - c. 7.2, ten behoeve van de bouw van overkappingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan, eventueel met overschrijding van de voorste bebouwingsgrens, mits:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
    2. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
  - d. 7.2, sub f, tweede gedachtestreepje ten behoeve van de bouw van gebouwen met een maximale goothoogte van 10 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter, mits:
    - de stedenbouwkundige karakteristiek in de omgeving niet negatief beïnvloed wordt;
    - het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is een accent in de bebouwing te creëren;

- e. 7.2, sub h en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back, mits:
- de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
  - het een vrijstaand pand betreft;
  - geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## Artikel 8 - Bedrijfsdoeleinden

### 8.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede;
  - b. een busremise aan de Kleine Parallelweg 5 (categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten);
  - c. een verkooppunt van motorbrandstoffen (met uitzondering van LPG) ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - d. detailhandel voor zover ten dienste van en ondergeschikt aan de verkoop van motorbrandstoffen als bedoeld onder c ter plaatse van de aanduiding 'ondergeschikte detailhandel' op de plankaart;
  - e. een taxibedrijf ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - f. een autowasserette ter plaatse van desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - g. handelsbemiddeling met opslag ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de plankaart;
  - h. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

### 8.2. Bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de voorgevels van de gebouwen worden in of maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens gebouwd, voor zover deze grens op de plankaart is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 4 m te bedragen;
- d. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag moet bestaan uit een kap, tenzij op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een platte afdekking;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 3 m mag bedragen.

### 8.3. **Vrijstelling**

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

- a. 8.1 onder a voor een bedrijf dat niet is vermeld in de categorieën 1 en 2, met dien verstande dat:
  1. het betreffende bedrijf wat hinder, aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven vermeld in de categorieën 1 en 2;
  2. het betreffende bedrijf geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende woon- en leefmilieu en gehoord een onafhankelijk deskundige.

## **Artikel 9 - Maatschappelijke doeleinden**

### **9.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor medische, sociaal-culturele, religieuze, sport-, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen een en ander met bijbehorende bebouwing, met uitzondering van woningen, met dien verstande dat:

- a. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen toegestaan zijn;
- b. - maximaal 10 appartementen met parkeerkelder zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding w op de plankaart aan de Stationsstraat;  
- maximaal 1 woning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding w op de plankaart aan het Steenhouwerspad 13.

### **9.2. Bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de voorgevels van de gebouwen worden in of maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens gebouwd, voor zover deze grens op de plankaart is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- d. de hoogte van gebouwen mag maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag moet bestaan uit een kap, tenzij op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan sprake is van een platte afdekking; indien op de plankaart geen maximale hoogte is opgenomen geldt de maximale hoogte, zoals die bestaat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

### 9.3. **Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.2, sub d en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back , mits:

- de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
- het een vrijstaand pand betreft;
- geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## Artikel 10 - Detailhandel

### 10.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsvestigingen;
- b. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen;
- c. - meerdere woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' aan de Roelvinkstraat 2;  
- maximaal 1 woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen' aan de Gasthuisstraat 13;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

### 10.2. Bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de voorgevels van de gebouwen worden in of maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens gebouwd, voor zover deze grens op de plankaart is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- d. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag moet bestaan uit een kap, tenzij op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan sprake is van een platte afdekking;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

### 10.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2, sub d en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back, mits:

- de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
- het een vrijstaand pand betreft;
- geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.



## **Artikel 11 - Kantoor**

### **11.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor “kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

### **11.2. Bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de voorgevels van de gebouwen worden in of maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens gebouwd, voor zover deze grens op de plankaart is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- d. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag moet bestaan uit een kap, tenzij op het moment van de terinsielegging van het ontwerpplan sprake is van een platte afdekking;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

### **11.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2, sub d en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back , mits:

- de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
- het een vrijstaand pand betreft;
- geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## Artikel 12 - Dienstverlening

### 12.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “dienstverlening” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. publieksgerichte en/of maatschappelijke dienstverlening;
- b. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

### 12.2. Bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de voorgevels van de gebouwen worden in of maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens gebouwd, voor zover deze grens op de plankaart is aangegeven;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen;
- d. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag moet bestaan uit een kap, tenzij op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan sprake is van een platte afdekking;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

### 12.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2, sub d en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back , mits:

- de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
- het een vrijstaand pand betreft;
- geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## **Artikel 13 - Horeca**

### **13.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavestigingen, met uitzondering van bar-dancings, nachtclubs, coffeeshops en discotheken;
- b. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande woningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

### **13.2. Bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bovenste bouwlaag moet bestaan uit een kap, tenzij op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan sprake is van een platte afdekking;
- c. vanaf 15 m achter de voorste bebouwingsgrens mag de hoogte van gebouwen maximaal 3,5 m bedragen;
- d. de bebouwing dient zich in ieder geval te oriënteren en te presenteren richting de op de plankaart aangegeven 'geveloriëntatielijn', voorzover deze lijn op de plankaart is aangegeven;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

### **13.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.2, sub d en artikel 1 sub 28 ten behoeve van de bouw van gebouwen met kap in een gebogen vorm of set-back , mits:

- de gebogen dakvorm of een set-back in de totale vormgeving van het pand is opgenomen;
- het een vrijstaand pand betreft;
- geen afbreuk wordt gedaan aan historische en karakteristieke opbouw van het de straatwand.

## **Artikel 14 - Begraafplaats**

### **14.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats, een en ander met bijbehorende bebouwing, met uitzondering van een woning, en (on)bebouwde terreinen.

### **14.2. Bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de hoogte van de gebouwen mag maximaal 7 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen zoals fietsenstallingen, onderhouds- en opslagruimten ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 3 mag bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

## Artikel 15 - Groen en Water

### 15.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "groen en water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, bermen met beplanting, speelvoorzieningen;
- b. de waterhuishouding en waterberging;
- c. overkluizing waterloop ter hoogte van de betreffende aanduiding op de plankaart;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

### 15.2. Bouwvoorschriften

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale hoogte van 2 m, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
- b. de maximale oppervlakte van een nutsvoorziening 15 m<sup>2</sup> en de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.

### 15.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 15.1 en 15.2 voor de bouw van en een gebruik voor garages en bergingen bij woningen, mits:

- a. de bouwvoorschriften van 7.2 in acht worden genomen;
- b. wordt aangetoond dat tegen de vrijstelling uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat.

## Artikel 16 - Verblijfsdoeleinden

### 16.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden ten behoeve van bestemmingsverkeer in de vorm van woonstraten en woonpaden, met bijbehorende parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- b. de waterhuishouding en waterberging;
- c. overkluizing waterloop ter hoogte van de betreffende aanduiding op de plankaart;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 16.2. Bouwvoorschriften

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 m, met uitzondering van een nutsvoorziening waarvan de hoogte maximaal 3 m bedraagt. De maximale oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 17 - Verkeersdoeleinden**

### **17.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor “verkeersdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden ten behoeve van het doorgaande verkeer, met bijbehorende voorzieningen, rijbanen, paden, bermen met beplanting en parkeervoorzieningen;
- b. de waterhuishouding en waterberging;
- c. overkluizing waterloop ter hoogte van de betreffende aanduiding op de plankaart;
- d. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **17.2. Bouwvoorschriften**

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 m, met uitzondering van een nutsvoorziening waarvan de hoogte maximaal 3 m bedraagt. De maximale oppervlakte van een nutsvoorziening bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 18 - Water**

### **18.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding en de waterberging;
- b. waterbouwkundige kunstwerken en voorzieningen, zoals oeververbindingen in de vorm van bruggen;

een en ander met bijbehorende oevers, maaipaden en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### **18.2. Bouwvoorschriften**

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. waterbouwkundige kunstwerken met een maximale hoogte van 4 m;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale hoogte van 3 m.



## **Artikel 19 - Nutsvoorzieningen**

### **19.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "nutsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen

### **19.2. Bouwvoorschriften**

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. de hoogte van de gebouwen mag maximaal bedragen 4 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen 3 m.

## **Artikel 20 - Archeologische zone 1 (dubbelbestemming)**

### **20.1 Doeleinden**

De op de plankaart voor "archeologische zone 1" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### **20.2 Bouwvoorschriften**

Op de in artikel 20.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in artikelen 5 t/m 19, geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> en de oppervlakte van bestaande gebouwen mag niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

### **20.3 Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 20.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in de artikelen 5 t/m 19, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Dit dient aangetoond te worden door middel van een archeologisch onderzoek.

### **20.4 Aanlegvergunning**

20.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden en het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

20.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 20.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen. Dit dient aangetoond te worden door middel van een archeologisch onderzoek.

20.4.3 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b. andere-werken die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of kunnen worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. andere-werken als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet nodig is.

## **Artikel 21 - Archeologische zone 2 (dubbelbestemming)**

### **21.1 Doeleinden**

De op de plankaart voor "archeologische zone 2" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

### **21.2 Bouwvoorschriften**

Op de in artikel 21.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in artikelen 5 t/m 19, geen nieuwe gebouwen worden gebouwd indien het een planontwikkeling betreft van meer dan 1000 m<sup>2</sup>. Bij ontwikkelingen van minder dan 1000 m<sup>2</sup> dienen bij de uitvoering mogelijkheden te worden gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten.

### **21.3 Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 21.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in de artikelen 5 t/m 19, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Dit dient aangetoond te worden door middel van een archeologisch onderzoek.

### **21.4 Aanlegvergunning**

21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden en het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

21.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 21.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen. Dit dient aangetoond te worden door middel van een archeologisch onderzoek.

21.4.3 Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. andere-werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b. andere-werken die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of kunnen worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. andere-werken als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup>;
- d. andere-werken waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet nodig is.



### **3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

#### **Artikel 22 - Wijzigingen**

- 22.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming “gemengde doeleinden” in het op de plankaart aangegeven gebied met wijzigingsbevoegdheid 1 te wijzigen door het schrappen van de aanduiding “ijsmakerij”, indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse gedurende een half jaar zijn beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteiten op korte termijn worden voortgezet.

## Artikel 23 - Vrijstellingen

- 23.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van:
- a. het oprichten van nutsvoorzieningen, mits de inhoud van het gebouw niet groter is dan  $50 \text{ m}^3$  en de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m;
  - b. het overschrijden van de bebouwingsgrenzen tot een maximum van 3 m, mits de opzet van het plan gehandhaafd blijft;
  - c. het oprichten van masten ten behoeve van een centraal antennesysteem en van zendinstallaties tot een maximale hoogte van 25 m.
- 23.2. Het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in 23.1 onder a is niet mogelijk voor het bouwen van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations met een grotere inhoud dan  $8 \text{ m}^3$  en van verkooppunten voor motorbrandstoffen.



## **Artikel 24 - Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen en verkeersvoorzieningen zoals parkeervoorzieningen en in- en uitritten, teneinde te voorkomen dat:

- a. blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen;
- b. verkeersonveilige situaties ontstaan.

## Artikel 25 - Algemene gebruiksvoorschriften

- 25.1. Het is verboden de grond en/of bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming en doeleindenomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
- a. ten aanzien van alle bestemmingen: een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
  - b. ten aanzien van alle bestemmingen: een gebruik voor een seksinrichting en/of escortbedrijf en raam- en straatprostitutie alsmede een gebruik voor verkoop en opslag van vuurwerk, met dien verstande dat de opslag en verkoop van vuurwerk wel is toegestaan ter plaatse van de:
    - Misterstraat 57;
    - Vredensestraat 17;
    - Ratumsestraat 51.
  - c. ten aanzien van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden":
    1. een gebruik ten behoeve van bedrijven vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
    2. een gebruik ten behoeve van detailhandel met uitzondering van detailhandel zoals uitdrukkelijk toegestaan in de bestemmingsbepalingen en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde, bewerkte en/of verwerkte goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen.
- 25.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 25.1 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 25.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 25.1 onder b voor het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van escortbedrijven en thuisprostitutie, met dien verstande dat:
- a. het niet raam- of straatprostitutie betreft;
  - b. de activiteit, gelet op de aard en invloed ervan, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden de volgende aspecten mede in de beoordeling betrokken:
    - het voorkomen of beperken van overlast voor de omgeving;
    - de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond- of nachtactiviteit;
    - de openbare orde;

- de verkeers-, sociale- en brandveiligheid;
  - het voorkomen of beperken van een verkeersaantrekkende werking;
  - het voorkomen of beperken van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. bij thuisprostitutie het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning en/of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. burgemeester en wethouders nadere regels kunnen stellen aan de omvang van de activiteit.

## **Artikel 26 - Strafbare feiten**

Overtreding van het bepaalde in:

- a. 20.4.1
- b. 21.4.1
- c. 25.1

wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2<sup>o</sup> van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 27 - Procedurebepalingen**

- 27.1. Op de voorbereiding van een besluit omtrent wijziging van het plan is afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 27.2. Op de voorbereiding van een besluit omtrent vrijstelling is afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 27.3. Op de voorbereiding van een besluit omtrent nadere eisen is afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 27.4. Op de voorbereiding van een besluit omtrent een aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## Artikel 28 - Overgangsbepaling voor bouwwerken

- 28.1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan bestaat, dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat afwijkt van dit plan (bestemming en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
- 28.2. Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in 28.1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.
- 28.3. In geval van een calamiteit mag het bouwwerk in afwijking van het bepaalde in 28.1 en 28.2 geheel worden vernieuwd, mits:
- a. de bouwvergunning binnen 1½ jaar na de calamiteit is aangevraagd;
  - b. de bebouwingsgrens aan de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
- 28.4. De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening, indien de gemeenteraad voor de dag waarop de aanvraag is ontvangen, een onteigeningsbesluit heeft genomen.
- 28.5. Vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde in 28.1 en 28.2 voor wat betreft de vergroting van de inhoud van de afwijkende gebouwen van 10% van de oorspronkelijke inhoud op het in 28.1 genoemde tijdstip en met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde, mits deze vergroting niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden.

## **Artikel 29 - Overgangsbepaling voor het gebruik**

- 29.1. Een gebruik van de onbebouwde grond en/of de opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.
- 29.2. Het bepaalde in 29.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 30 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:  
'Voorschriften bestemmingsplan 'Centrum'.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente  
Winterswijk d.d. 29 mei 2008 tot vaststelling van het be-  
stemmingsplan 'Centrum'.

Behoort bij raadsbesluit

nr. V-5 d.d. 29 mei 2008

de griffier,



de voorzitter,



juni 2008

BRO  
Bosscheweg 107  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel



## **BIJLAGE**

## STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Sbi	omschrijving	categorie
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. < 2500 kg meel/week	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	Vervaardiging van chemische producten	
2442	Farmaceutische productenfabrieken: - verbandmiddelenfabrieken	2
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
51	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2

<b>Sbi</b>	<b>omschrijving</b>	<b>categorie</b>
5122	Grth in bloemen en planten	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoli-en	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
5156	Grth in overige intermediaire goederen	2
5162	Grth in machines en apparaten	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
64	Post en telecommunicatie	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	Tv- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
71	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	Computerservice- en informatietechnologie	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
73	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1

de gebruikte afkortingen zijn:

<	kleiner dan
≥	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
j	jaar

de grootste afstanden zijn:

categorie 1:	0 of 10 m
categorie 2:	30 m
categorie 3a:	50 m

**Gemeente Winterswijk**  
**Bestemmingsplan Centrum**



