

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	21
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	23
Artikel 3 - Bedrijf	23
Artikel 4 - Centrum	31
Artikel 5 - Detailhandel	35
Artikel 6 - Gemengd 1	37
Artikel 7 - Gemengd 2	39
Artikel 8 - Gemengd 3	50
Artikel 9 - Gemengd 4	54
Artikel 10 - Gemengd 5	57
Artikel 11 - Gemengd 6	61
Artikel 12 - Gemengd 7	64
Artikel 13 - Gemengd 8	67
Artikel 14 - Groen	70
Artikel 15 - Horeca	72
Artikel 16 - Tuin	74
Artikel 17 - Verkeer	76
Artikel 18 - Verkeer - Verblijf	77
Artikel 19 - Water	79
Artikel 20 - Wonen	80
Artikel 21 - Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)	85
Artikel 22 - Leiding - Gas (dubbelbestemming)	88
4. ALGEMENE BEPALINGEN	91
Artikel 23 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen	91
Artikel 24 - Anti-dubbeltelbepaling	92
Artikel 25 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	93
Artikel 26 - Bestaande afstanden en andere maten	94
Artikel 27 - Algemene gebruiksbe­palin­gen	95
Artikel 28 - Nadere eisen	96
Artikel 29 - Algemene vrijstellingsbepalingen	97
Artikel 30 - Algemene wijzigingsbepalingen	99
Artikel 31 - Algemene procedurebepalingen	101

5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	103
Artikel 32 - Strafbepaling	103
Artikel 33 - Overgangsbepalingen	104
Artikel 34 - Slotbepaling	105

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 2 Parkeernormen

Plankaart :

- 211x00245-pk1
- 211x00245-pk2

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan 'De Statie' van de gemeente Hulst;
2. de plankaart:
de kaarten behorende bij het bestemmingsplan 'De Statie' bestaande uit:
 - 211x00245-pk1;
 - 211x00245-pk2;
3. aanbouw/uitbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig/architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. archeologische deskundige:
een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en gekwalificeerde deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
5. archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;
6. archeologisch waardevol terrein:
een terrein dat van algemeen belang is vanwege de aanwezigheid van zaken ouder dan vijftig jaar vanwege hun schoonheid hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde niet zijnde een beschermd archeologisch monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
7. aaneengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

8. aan-huis-verbonden beroep:
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, die door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend;
9. afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
10. ambulante handel:
het te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en leveren van goederen en/of diensten vanuit (verplaatsbare) standplaatsen, onder te verdelen in (waren)markten (concentratie van mobiele standplaatsen), kiosken (permanente solitaire standplaats) en straathandel (mobiele solitaire standplaats);
11. antenne-installatie:
Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
12. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
13. bebouwingspercentage:
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van dat bouwperceel;
14. bed and breakfast:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;
15. bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

ambachtelijk bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;

- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
- het productieproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

industriële bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of het vervaardigen van producten (nijverheids- en productief-technische bedrijven);

16. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
17. bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
18. bestaand:
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
19. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
20. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
21. bijgebouw:
een ongeschikt niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door vorm en gebruik gescheiden kan worden van het hoofdgebouw;
22. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

23. **bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bouwvlak;
24. **bouwlaag:**
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
25. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
26. **bouwvlak:**
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
27. **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;
28. **bouwmarkt:**
een detailhandelbedrijf met een al dan niet geheel overdekt winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) waarop het volledige assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aan zowel de uiteindelijk gebruiker of gebruiker op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
29. **branche:**
een tak / afdeling van handel, omvattende bedrijven die allen actief zijn in een bepaalde assortimentsgroep producten of diensten of een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen (bijv. warenhuis)
30. **branchering:**
afbakening van verschillende branches;
31. **bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een (bedrijfs)gebouw(en) met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.
32. **buitenopslag/open opslag:**
het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede be-

grepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke;

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

detailhandel in auto's (dh-a)

detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in bruin- en witgoed

detailhandel in bruingoed (grotere consumenten elektronica) en witgoed (grotere huishoudelijke apparaten) en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in boten (dh-b)

detailhandel in boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

detailhandel in caravans en tenten (dh-ct)

detailhandel in caravans en tenten en van daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen en campingbenodigheden voor zover daar speciaal voor vervaardigd;

detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

detailhandel in grove bouwmaterialen: (dh-gb)

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout;

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen (dh-ex)

detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine en gas;

detailhandel in fiets en auto accessoires

detailhandel in fietsen en van rechtstreeks samenhangende artikelen voor fiets en auto, zoals accessoires, specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen;

detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

detailhandel in de branche 'sport en spel'

detailhandel in:

- watersportartikelen, waaronder plezierjachten, motorboten, kano's en roeiboten, surfplanken, duiksportartikelen, onderdelen en accessoires voor watersportartikelen, eventueel in combinatie met watersportkleding; -sportartikelen, waaronder voetballen, ski's, schaatsen, tennisrackets, biljarts, hometrainers enz.;
- sportprijzen, bekertjes en medailles;
- sportartikelen in combinatie met sportkleding en/of sportschoeisel waarbij het omzettaandeel van de artikelengroepen afzonderlijk minder dan 70% uitmaakt van de omzet;
- kampeerartikelen, waaronder kampeertenten, kampeerbenodigdheden en accessoires;
- speelgoed, waaronder spellen, puzzels, spelcomputers, modelbouwdozen;

detailhandel in meubelen en woninginrichting (dh-m)

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair (dh-k)

detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels;

perifere detailhandel, algemeen

detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen c.q. gevestigd kunnen worden);

perifere detailhandel, branchegericht (volumineus)

perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, sport-, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keukens en sanitair;

perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig)

perifere detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een groter winkelverkoopvloeroppervlak nodig is dan 1.000 m² (wvo) per vestiging, een supermarkt daaronder niet begrepen;

productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

volumineuze detailhandel

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;

34. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt, al dan niet door middel van een baliefunctie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

administratieve dienstverlening

het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, zonder een rechtstreeks contact met het publiek c.q. een baliefunctie;

publieksgerichte dienstverlening

het verlenen van bedrijfsmatige diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van bedrijfsmatige handelingen overwegend gericht aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;

seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

35. differentiatievlak;
een op de plankkaart als zodanig aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éézelfde aard van toepassing zijn én waarmee de ligging van de verschillende functies binnen die bestemming wordt aangegeven;
36. evenement:
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
37. externe veiligheid:
de kans om buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;
38. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

39. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (stb. 1993, nr. 50), bij welke ingevolge de Wet Geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
40. geschakelde woning:
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
41. gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
42. grove bouwmaterialen:
producten of materialen, welke gebruikt worden bij het oprichten van bouwwerken, zoals aannemersmaterialen, stenen, constructiehout, constructiestaal of -ijzer, deuren en kozijnen;
43. grondgebonden woningen:
een woning, niet zijnde een gestapelde woning, die direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;
44. groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
45. hoofdgebouw:
een gebouw, dat gezien zijn bestemming, vorm en gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
46. horeca:
het bedrijfsmatige verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca - categorie 1:

een horecabedrijf, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;

horeca - categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van

maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca - categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca - categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);

horeca - categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

ondersteunende horeca:

een inrichting of voorziening die geen (planologische) hoofdbestemming horeca kent maar een ondergeschikte deelactiviteit betreft van de ter plaatse gebezigde hoofdactiviteit, die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waarbij de openingstijden gelijk zijn aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;

47. kamerverhuurbedrijf;
de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;
48. kantoor:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kenmerkend is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

49. 'Life Style Village Hulst':
een op elkaar afgestemd thematisch concept binnen een ruimtelijk begrensd gebied uitgaande van een combinatie en concentratie van detailhandel in de vorm van een woon-themacentrum met een seizoens- en entertainmentplein, een woonthema-outlet, branchegerichte (volumineuze) en omvanggerichte (grootschalige) perifere detailhandel met daarbij behorende ondergeschikte en ondersteunende publieksgerichte dienstverlening, horeca en leisure;
50. leisure:
voorzieningen en activiteiten, niet zijnde detailhandel en horeca, die ondersteunend zijn aan dan wel een functionele relatie hebben met de binnen een bestemming toegelaten functie(s) gericht op vrijetijdsbesteding met een informatief en recreatief element op het gebied van spel, vermaak, ontspanning, gezondheid, cultuur alsmede kinderopvang;
51. Lijst van Bedrijfsactiviteiten:
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften;
52. maatschappelijke dienstverlening :
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
 - zorg en welzijn; en/of
 - jeugd/kinderopvang; en/of
 - onderwijs; en/of
 - religie; en/of
 - uitvaart; en/of
 - bibliotheken; en/of
 - openbare dienstverlening; en/of
 - verenigingsleven; en/of
 - gevangeniswezen en/of
 - militaire zaken;
53. mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
54. multifunctioneel fitnesscentrum:
een bedrijf, waar recreanten conditie- of krachttraining (fitness, aerobic, spinning) kunnen doen en waar aan deze hoofdfunctie ondergeschikte gerelateerde functies zijn toegestaan zoals een beautycentrum, zonnecentrum, fysiotherapie, zwembad met sauna, squash, crèche, ondersteunende horeca en detailhandel, verblijfsruimten en niet-zelfstandige kantoorruimten;

55. ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m¹ beneden peil;
56. onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
57. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;
58. parkeervoorzieningen:
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:
59. parkeren:
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;
60. peil:
 - a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
 - c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
 - d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
61. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
62. recreatie:
vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;
63. richtwaarde:
een richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1. derde lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;

64. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico of een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten dan wel een AMVB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;
65. seizoens- en entertainmentplein:
een recreatief verblijfsgebied ter versterking van het woonthema-centrum, deels bebouwd deels onbebouwd, deels mede bestemd voor de verkoop van artikelen (ambulante en niet-ambulante handel) en markten/outlets in nieuwe en gebruikte goederen voor in – en om het huis, in combinatie met horecavoorzieningen en leisure, waarbij het karakter in sterke mate is gericht is op toerisme, recreatie, samenlevingscultuur en educatie;
66. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
67. standplaats:
een locatie op een terrein in een ruimte of aan de (openbare) weg die geschikt is voor een voertuig, een marktkraam een tafel of enig ander hulpmiddel (niet zijnde een winkelpand) van waaruit producten en/of diensten te koop worden aangeboden dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek
68. straatmeubilair:
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en –bewijzing en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
69. supermarkt:
een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen;
70. terras:
een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

71. tuincentrum:

een detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

Vier typen tuincentra

Het tuincentrum kan onderverdeeld worden in 4 typen tuincentra. Elk van de types heeft naast het basisassortiment van levende en 'dode' huis- en tuingerelateerde artikelen een nevenaanbod in producten en diensten waarvan de grenzen worden bepaald door het type tuincentra, daarnaast gelden bij elk type tuincentrum specifieke kenmerken met betrekking tot oppervlakte, doelgroep, het aanbod van recreatiefaciliteiten, de omgeving etc. De vier typen tuincentra, kunnen op de volgende wijze worden omschreven:

Type I

Dit type tuincentrum betreft het traditionele tuincentrum, vanuit de kwekerij begonnen men de verkoop van planten, potten, aarde en bemestingsstoffen. Vaak is er nog daadwerkelijk sprake van een kwekerij bij het tuincentrum, maar soms is inmiddels de kwekerijfunctie verdwenen. De nadruk ligt nog wel sterk op het aspect groen.

Accenten:

- maximale omvang perceel 5.000 m²;
- niet overdekt wvo vanaf circa 500 m² tot 2.500 m²;
- ligging landelijk gebied of perifeer stedelijk;
- verzorgingsgebied – lokaal;
- aankoopgedrag - doelgerichte aankoop (gemak);
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (groen gerelateerde decoratie, materiaal ten behoeve van klein tuinonderhoud, tuingereedschap);
- kleinschalig kwekerij
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend branche verwant assortiment met een maximaal wvo van 1.000 m²;

Type II

Dit type tuincentrum is veelal gelegen aan de rand van het dorp of de stad en is sterk op die kern gericht. Het assortiment heeft zich in de loop der jaren uitgebreid naar alles wat met de tuin te maken heeft, waarbij de tuin vaak gezien wordt als verlengstuk van de woonkamer. De nadruk ligt op de tuin en verkoop van alles wat daarmee te maken heeft.

Accenten:

- maximale omvang perceel 4.000 m² tot 7.000 m²;
- niet overdekt wvo tot circa 2.500 m²;
- ligging perifeer stedelijk gebied;
- verzorgingsgebied – lokaal;
- aankoopgedrag – doelgericht aankopen (gemak);
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, bloem-

bollen en zaden);

- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (tuingereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (tuinmeubelen en tuinartikelen);
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend branche verwant assortiment met een maximaal wvo van 1.000 m²;

Type III

Bij dit type tuincentrum wordt de combinatie van binnen- en buitenleven veel verder doorgevoerd dan in het traditionele tuincentrum. Er wordt sterk ingespeeld op woon-trends en het onderscheid tussen "binnentuin" en "buitenkamer" is steeds minder goed te maken. De nadruk ligt op alles verkoop van alles wat met leven in en om het huis te maken heeft.

Accenten:

- maximale omvang perceel 5.000 m² tot 10.000 m²;
- ligging stedelijk gebied, grootschalige detailhandel;
- verzorgingsgebied – regionaal;
- aankoopgedrag – doelgericht aankopen en deels recreatief winkelen;
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed, tuinartikelen en tuinmeubelen);
- basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend assortiment;

Type IV

Dit type tuincentrum zal naast de verkoop vooral moeten voorzien in de behoefte van consumenten aan vermaak en beleving. Het gaat hier om een zeer grootschalige detailhandelsvestiging met een regionaal tot landelijk verzorgingsgebied met ruimte voor vestiging in thema/leisure voorzieningen voor huis, tuin en buitenleven, met verkoop van producten in combinatie met het gebruik van de producten als vermaak.

Accenten:

- maximale omvang perceel groter dan 7.000 m²;
- overdekt wvo groter dan 5.000 m²;
- ligging stedelijk gebied, grootschalige detailhandel;
- verzorgingsgebied – regionaal tot landelijk;
- aankoopgedrag – recreatief winkelen
- 'levend assortiment' artikelen (tuinplanten en bomen, bloemen en planten, dieren, bloembollen en zaden);
- 'niet-levend assortiment' artikelen – basis (gereedschap, decoratie buitenhuis, decoratie binnenhuis in sfeer&interieur, materiaal ten behoeve van klein en groot tuinonderhoud, dier, seizoensartikelen);

- 'niet-levend assortiment' artikelen – uitgebreid (wonen, wellness, tuingerelateerd speelgoed, tuinartikelen en tuinmeubelen);
 - basisassortiment bedraagt 80% en 20% bedraagt aanvullend assortiment;
72. twee-aaneengebouwde woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
73. verblijfsrecreatie:
vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;
74. voorzieningen van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
75. voorgevel:
de op weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;
76. voorgevelbouwgrens:
de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
77. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
78. voorgevelrooilijn:
a. bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
b. nieuw gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;
79. vrijetijdsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding en recreatie, hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, theater- en expositieruimten en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit.;
Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen;

80. vrijstaande woning:
een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;
81. warenhuis:
een grootschalige winkel, veelal bestaande uit meerdere verdiepingen, waar in hoofdzaak goederen worden verkocht niet zijnde dagelijkse goederen, in ten minste zes van de volgende artikelgroepen: food, kleding/textiel, meubelen/woninginrichting, verlichting, huishoudelijke artikelen, consumentenelektronica, doe-het-zelfartikelen, educatie en vrijetijdsartikelen;
82. watergang/waterloop:
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
83. weg;
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanalen;
84. werk:
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;
85. werken:
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;
86. wet/wettelijke regeling:
indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan, tenzij anders bepaald;
87. winkel:
een voor het publiek vrij toegankelijk pand met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van minstens 10 m² dat bedoeld is voor de verkoop van detailhandelsartikelen;
88. winkelpand:
een zelfstandig vastgoedobject, dan wel een zelfstandig deel binnen een groter geheel (zoals de samenstellende onderdelen van een winkelcentrum of aan overdekte ruimten waarin de speciaalzaken zich zelfstandig presenteren);
89. winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo):
de totale in een winkel voorkomende vloeroppervlakte van alle bouwlagen van ruimten welke rechtstreeks toebedeeld en ten dienste staan voor de uitstalling en verkoop van

detailhandelsartikelen(en voor het publiek zichtbaar en toegankelijk zijn, inclusief de vloeroppervlakte van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).

Hieronder wordt niet begrepen de uitsluitend voor het personeel bedoelde (dienst)ruimten en de ruimten die betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, en reparatie activiteiten, verwerken van bestellingen, opslag, verwerking van bestellingen, magazijn, sanitair, keuken en distributieruimten;

90. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
91. een in bedrijfseconomische opzicht zelfstandige detailhandelsvestiging;
92. woonthema-outlet:
een verkooppunt van de groothandel en/of fabrikant ten behoeve van de woonconsument, bestaande uit één of meerdere winkeleenheden, specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd ten aanzien van de verkoop van volumineuze detailhandel op het gebied van huis (home-decoration), tuin (inrichting) en interieur (meubels/woninginrichting), waarbij verkoop plaats vindt tegen gereduceerde tarieven ten opzichte van de prijzen die door de reguliere detailhandel gehanteerd worden;
93. 'Woonthema-centrum':
een grootschalige concentratie (in aantal en omvang), al dan niet geheel overdekt, van voorzieningen met een bovenregionaal verzorgingsbereik voor de woonconsument, passend binnen alsmede afgestemd en geprofileerd op het thema wonen, bestaande uit:
 - detailhandel met een volledig assortiment van goederen op het gebied van huis (doe-het-zelf waaronder begrepen een bouwmarkt / home-decoration), tuin (groen / inrichting) en interieur (meubels / woninginrichting / keukens&sanitair), en daarmee direct en indirect samenhangende nevenassortiment aan artikelen voor wonen, kantoor en bedrijf;
 - een seizoens- en entertainmentplein, met een dynamische en wisselende gebruiksfunctie en uitstraling per seizoen, van de deels bebouwde en deels onbebouwde ruimte ten behoeve van verkoop, presentaties, demonstraties, het showen en tentoonstellen, entertainment, festiviteiten en evenementen;
 - publieksgerichte) dienstverlening ten behoeve van de woonconsument op het gebied van huis, tuin en interieur;
 - horeca die aansluit bij en ondersteunend en/of gebonden is aan de winkelvoorzieningen en leisurevoorzieningen;

94. zelfstandige commerciële ruimte (shop-in-shop):
een ruimte binnen een grote geheel dat van de rest gescheiden is door van voren naar achter lopende, zichtbare afgrenzingen en door het publiek als zodanig als zelfstandige ruimte wordt ervaren.

Artikel 2 - Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. goot(- of boeibord)hoogte van een bouwwerk:
 - 1. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - 2. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogten gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
 - 2. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt ook verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel;
- c. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- d. horizontale diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;
- e. oppervlakte van een bouwwerk;
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de inhoud van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van uitbouwen en dakkapellen) en boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- g. de dakhelling:
langs de dakhelling ten opzichte van het horizontale vlak;
- h. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

- i. winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo):
de totale in een winkel voorkomende vloeroppervlakte van alle bouwlagen van ruimten welke rechtstreeks toebedeeld en ten dienste staan voor de uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen(en voor het publiek zichtbaar en toegankelijk zijn, inclusief de vloeroppervlakte van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte).
Hieronder wordt niet begrepen de uitsluitend voor het personeel bedoelde (dienst)ruimten en de ruimten die betrekking hebben op bedrijfskantoor, portiek, ambacht en reparatie-activiteiten, verwerken van bestellingen, opslag, verwerking van bestellingen, magazijn, sanitair, keuken en distributieruimten;
- j. bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo):
de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een (bedrijfs)gebouw(en) met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw.

2.2. Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2.3. Meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 - Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1. De op de plankaart voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per bedrijf;
- c. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.1.2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. een bedrijfswoning met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf per bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart;
- b. maximaal een bedrijfswoning uitsluitend op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning op de verdieping toegestaan' op de plankaart;
- c. een steenhouwerij (milieucategorie 3.1.) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - steenhouwerij op de plankaart';
- d. opslagdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de plankaart;
- e. detailhandel in auto's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in auto's' op de plankaart;
- f. detailhandel in meubelen en woninginrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in meubelen' op de plankaart;
- g. detailhandel in natuursteenproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel in natuursteenproducten' op de plankaart;
- h. een kantoor (administratieve dienstverlening) ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'kantoor';
- i. een nutsvoorziening ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'nutsvoorziening';

3.1.3. Overeenkomstig het ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'supermarkt' zijn de gronden tevens bestemd voor:

a. een winkelpand met;

(1) de vestiging van ten hoogste 1 supermarkt met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 1.500 m², met dien verstande dat het een verplaatsing moet zijn van een bestaande supermarkt uit de kern Hulst;

(2) uitsluitend een supermarkt welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;

(3) de vestiging van een ten hoogste 1 zelfstandige winkel (zelfstandige commerciële ruimte) in dranken met een winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van maximaal 150 m²;

met dien verstande dat bij (nieuw)vestiging van het detailhandelsbedrijf c.q. detailhandelsactiviteit tegelijkertijd voorzien dient te worden in parkeergelegenheid van voldoende omvang, met inachtneming van de bepalingen als bedoeld in 3.2.1. en met dien verstande dat de vestiging van een supermarkt niet is toegestaan indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers van bedrijven, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende (eigen) terrein;

b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

3.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. elk bouwperceel mag voor ten hoogste 75% worden bebouwd;

b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

c. het bouwvlak mag, met inachtneming van het bepaalde in sub a, volledig worden bebouwd;

d. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

3.2.3. Voor het bouwen van bedrijfswoningen met daarbij behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. de inhoud van de bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 750 m³;

- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

3.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan erf- en terreinafscheidingen, verlichtingsobjecten en vlaggenmasten;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens:
 - (1) erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van gebouwen, waarvan de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen;
 - (2) vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte.

3.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

3.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

3.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.2.4. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4. Gebruiksvoorschriften

3.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. wonen, anders dan bedoeld in 3.1.2. sub a en sub b;
- c. detailhandel, met uitzondering van:
 - (1) productiegebonden detailhandel als bedoeld in 3.1.1. sub b;
 - (2) detailhandel als bedoeld in 3.1.2. sub e;
 - (3) detailhandel als bedoeld in 3.1.2. sub f;

- (4) detailhandel als bedoeld in 3.1.2. sub g;
- (5) detailhandel als bedoeld in 3.1.3.;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. buiten opslag/open opslag van goederen en materialen ten behoeve van de bedrijfsvoering die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

3.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.1.1. sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 3.1.1. sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 3.1.1. sub a;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 3.1.1. sub a;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.4.1. sub c ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', met dien verstande dat:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - auto's;
 - boten;
 - caravans;

- landbouwwerktuigen;
 - bouwmarkt ;
 - grove bouwmaterialen;
 - tuincentrum type II;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
- woninginrichting;
 - sportartikelen;
 - outdoor- en kampeerartikelen;
 - keukens en sanitair;
 - brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- alsmede
- perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):
- c. ruimtelijk aangetoond dient te worden dat het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen de locatie;
- d. door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden, dat:
- het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst;
 - dient aan te sluiten op en/of complementair te zijn aan het aanwezige detailhandelsaanbod binnen de gemeente Hulst;
 - geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontwrichting) aan het doelmatig functioneren van de bestaande winkelveorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de gemeente Hulst in zijn algemeenheid en het detailhandelsaanbod als opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd 2' en 'Gemengd 3' van dit bestemmingsplan in het bijzonder;
- e. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen binnen het distributieplanologisch beleid van de gemeente opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' danwel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- f. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige;
- g. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- h. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;

- (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

3.6. Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1. Wijzigingsgebied 1 en wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' en 'Wro-zone – wijzigingsgebied 5' wijzigen in een nadere aanduiding perifere detailhandel (detailhandel perifeer), met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - auto's;
 - boten;
 - caravans;
 - landbouwwerktuigen;
 - bouwmarkt ;
 - grove bouwmaterialen;
 - tuincentrum type II;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - woninginrichting;
 - sportartikelen;
 - outdoor- en kampeerartikelen;
 - keukens en sanitair;
 - brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;alsmede
 - perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- c. ruimtelijk dient aangetoond te worden dat het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen de locatie;
- d. aangetoond dient te worden, dat:
 - het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst;
 - dient aan te sluiten op en/of complementair te zijn aan het aanwezige detailhandelsaanbod binnen de gemeente Hulst;
 - geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontwrichting) aan het doelmatig functioneren van de bestaande winkelveorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de gemeente Hulst in zijn algemeenheid en het detailhandelsaanbod als opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd 2' en 'Gemengd 3' van dit bestemmingsplan in het bijzonder;
- e. burgemeester en wethouders winnen een schriftelijk advies in omtrent de vestigingsaanvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch

- deskundige;
- f. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
 - g. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

3.6.2. Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijf', met inachtneming van de navolgende voorwaarden:

- a. het wijzigingsplan wordt pas opgesteld en ter visie gelegd nadat de te realiseren woningen zijn opgenomen in een door de provincie goedgekeurde woningbouw planningslijst;
- b. de wijziging mag plaatsvinden ten behoeve van grondgebonden woningen (vrijstaande en/of twee-aaneen) en/of gestapelde woningen al dan niet met een tuin en/of woonstraat en in-/uitritten;
- c. maximaal 9 woningen mogen worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 7 meter bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde;
- f. de dakhelling van de woning (hoofdgebouw) bedraagt bij grondgebonden woningen minimaal 30° en maximaal 60°;
- g. voor vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de (mogelijke) milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van de binnen het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen gelden, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten;
- h. voorafgaand aan de wijziging dient:
 - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen het plangebied gesi-

tueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet Geluidhinder niet overschrijdt;

danwel,

- ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;
- i. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften;
- j. bij wijziging in de bestemming 'Wonen' is het bepaalde in artikel 20 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- k. bij wijziging in de bestemming 'Tuin' is het bepaalde in artikel 16 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- l. bij wijziging in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is het bepaalde in artikel 18 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

3.7. Procedure

- 3.7.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 3.3.1., 3.3.2., 3.5.1. en 3.5.2. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.
- 3.7.2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld 3.6.1. en 3.6.2, geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.2.

Artikel 4 - Centrum

4.1. Bestemmingsomschrijving

4.1.1. De op de plankaart voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. publieksgerichte en administratieve dienstverlening;
- c. horeca - categorie 1, 2 en 3;
- d. wonen in appartementen op de verdieping;
- e. grondgebonden woningen en wonen op de begane grond zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het plan;
- f. detailhandel binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - zone 1' en 'specifieke vorm van detailhandel - zone 2', met uitzondering van een supermarkt, waarbij het winkelfront is gesitueerd aan de wegzijde en:
 - (1) de maximale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per detailhandelsvestiging binnen de 'specifieke vorm van detailhandel - zone 1' ten hoogste 500 m² mag bedragen;
 - (2) de minimale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per detailhandelsvestiging binnen 'specifieke vorm van detailhandel - zone 2' ten minste 500 m² dient te bedragen;
- g. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:
 - h. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - k. gebouwen;
 - l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, kantoren, horecavoorzieningen en dienstverlenende functies alsmede voor bewoners van appartementen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden

de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

- 4.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwmassa 1' de bouwlagen waarbij de vloer hoger is gelegen dan 8 meter, dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter ten opzichte van de naar het openbare gebied gekeerde voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwmassa 2' de bouwlagen waarbij de vloer hoger is gelegen dan 12 meter, dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter ten opzichte van de naar het openbare gebied gekeerde voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwmassa 3' de bouwlagen waarbij de vloer hoger is gelegen dan 15 meter, dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2 meter ten opzichte van de naar het openbare gebied gekeerde voorgevel van de onderliggende bouwlaag;
- 4.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van gebouwen maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 meter bedragen.

4.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.
- 4.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:
- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
 - de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4. Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel anders dan aangegeven in 4.1.1. sub f;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- c. bedrijven anders dan aangegeven in 4.1.1. sub g en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. seksinrichtingen;
- e. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

4.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.1.1.sub f ten behoeve van de vestiging en uitoefening van een supermarkt binnen de op de plankaart aangegeven 'specifieke vorm van detailhandel - zone 2', met dien verstande dat:

- a. het een verplaatsing betreft van een bestaande supermarkt binnen de kern Hulst;
- b. het uitsluitend een supermarkt betreft welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
- c. de winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van de detailhandelsvestiging maximaal 1.500 m² mag te bedragen.
- b. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- c. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgeno-

men in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

- d. de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling vervalt indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

4.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 4.1.1. sub g ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 4.1.1. sub g indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 4.1.1. sub g;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 4.1.1. sub g;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

4.6. Procedure

- 4.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 4.3.1., 4.3.2., 4.5.1 en 4.5.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 5 - Detailhandel

5.1. Bestemmingsomschrijving

5.1.1. De op de plankaart voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt;

met daaraan ondergeschikt:

- b. erven en terreinen, in- en uitritten;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan erf- en terreinafscheidingen, verlichtingsobjecten en vlaggenmasten;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens vlaggenmasten en verlichting waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 10 meter bedragen.

5.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

5.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 5.2.2. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4. Gebruiksvoorschriften

5.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. wonen;
- e. industriële en ambachtelijke bedrijvigheid;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.5. Procedure

- 5.5.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 5.3.1. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 6 - Gemengd 1

6.1. Bestemmingsomschrijving

6.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca - categorie 5 ;
- b. ten hoogste één detailhandelsvestiging met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 1.000 m², met dien verstande dat een supermarkt niet toegestaan is;
- c. publieksgerichte dienstverlening;
- d. wonen op de verdieping in de vorm van appartementen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven. dienstverlenende functies en horecavoorzieningen alsmede voor bewoners, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

6.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

6.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide goothoogte.

6.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

6.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

6.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4. Gebruiksvoorschriften

6.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. horeca anders dan aangegeven in 6.1.1. sub a;
- b. meer detailhandelsvestigingen en met een grotere winkelvloerverkoopvloeroppervlakte (wvo) dan aangegeven in 6.1.1. sub b;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren.
- g. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.5. Procedure

6.5.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 6.3.1. en 6.3.2. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 7 - Gemengd 2

7.1. Beschrijving in hoofdlijnen

7.1.1. De beschrijving in hoofdlijnen bevat uitvoeringsaspecten als uitdrukking van inspanningsverplichtingen in het kader van de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen doelstellingen.

7.1.2. In aanvulling op de in 7.2. opgenomen doeleinden worden met betrekking tot de bestemming de navolgende doelstellingen nagestreefd

- a. de realisering van een 'Life Style Village Hulst' met een functionele samenhang en een kwalitatief onderscheidende profilering in drie deelgebieden, zowel in de ontwikkelings- als beheerfase, bestaande uit:
 - het 'Woonthemacentrum' gericht op een integraal en samenhangend woonconcept rondom de pijlers interieur (wonen/keuken&sanitair), huis (home-decoration / doe-het-zelf) en tuin (groen/inrichting);
 - het 'Tussengebied' voor grootschalige detailhandelformules met een eigen herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen;
 - 'Opslag 7' met een conceptuele aanvulling op de winkelfunctie van het 'Woonthemacentrum' en het 'Tussengebied';
 - ondersteunende en ondergeschikte publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies/ontwerp/inrichting/bemiddeling, horeca en leisure;
- b. een kwantitatieve en kwalitatieve functionele invulling van het 'Life Style Village Hulst' gebaseerd op het beleidskader detailhandel opgenomen in de 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 dan wel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelbeleidsnota;
- c. het uitsluitend toestaan van die detailhandelsbedrijven inpasbaar in de structuur van het 'Life Style Village Hulst', die de bestaande winkelstructuur van de gemeente Hulst niet onevenredig duurzaam ontwrichten;
- d. een gefaseerde ontwikkeling van een 'Life Style Village Hulst' met een bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte van circa 87.000 m² (bvo);
- e. een bovenregionale verzorgingsfunctie van het 'Life Style Village Hulst' met detailhandelsvoorzieningen als dagbestemming met een breed bezoekersmotief;
- f. het tot stand brengen van een ruimtelijke samenhang binnen het 'Life Style Village Hulst' enerzijds en een ruimtelijke samenhang met de binnenstad via het Stationsplein, met bijzondere aandacht voor de aspecten: representatieve bebouwing, parkeervoorzieningen, openbare ruimte en infrastructuur;
- g. het tot stand brengen van een optimale hoogwaardige functionele verbinding tussen het 'Life Style Village Hulst' met de binnenstad via het Stationsplein, door realisering van een functioneel programma dat complementair en samenhang en synergie vertoont met dat van de binnenstad (centrum);
- h. realisering van een duidelijke wisselwerking tussen het 'Woonthemacentrum' (aanduiding (dh-w)), 'Opslag 7' (aanduiding (pdv)) en het 'Tussengebied' (aandui-

ding (gdv)), doordat de deelgebieden nadrukkelijk onderscheidend geprofileerd worden, in die zin dat;

- het 'Woonthema-centrum' gericht is op een integraal en samenhangend woonconcept met detailhandel rondom de pijlers interieur (wonen/ keukens&sanitair), huis (home-decoratie / doe-het-zelf) en tuin (groen/inrichting);
 - het 'Tussengebied' ruimte biedt voor meerdere vestigingen van grootschalige formules met een gevarieerd aanbod met een eigen herkenbare identiteit van de afzonderlijke vestigingen;
 - 'Opslag 7' ingevuld wordt met een conceptuele aanvulling op de winkelfunctie van het 'Woonthema-centrum' en het 'Tussengebied', zoals onder meer een discount (discount-markt) en outlet (woonthema-outlet) georiënteerde aanbieders in de woninginrichting) alsmede specifieke PDV aanbieders op het gebied van outdoor/caravans/kamperen, bouwmarkt en tuincentrum;
- i. een ruimtelijke verantwoorde inpassing van de functionele ontwikkelingen in relatie tot de (toekomstige) wegenstructuur en parkeervoorzieningen;
- j. het oprichten van bebouwing in het 'Tussengebied' met een representatieve en hoogwaardige uitstraling in een herkenbare bebouwingslijn georiënteerd naar de openbare ruimte/wegstructuur met een ruimtelijke koppeling naar het Stationsplein en het 'Woonthema-centrum';
- k. het 'Woonthema-centrum' zal herkend dienen te worden als een concentratiegebied van detailhandel rondom het thema wonen met de volgende kenmerken:
- verkoop van een ruim en volledig aanbod van alles wat met het hoofdthema 'wonen en in en om het huis' te maken heeft als hoofdasortiment gebaseerd op de pijlers huis (doe-het-zelf / home-decoratie), tuin (groen / inrichting) en interieur (meubels / woninginrichting / keukens&sanitair), waarvoor een groot bedrijfsvloeroppervlak (bvo) nodig is en de assortimentsartikelen veelal volumineus van aard zijn;
 - de aanwezigheid van complementaire detailhandelformules aan het hoofdthema 'wonen en in en om het huis' als nevenassortiment met een specialistisch aanbod op het gebied van onder meer (open)haarden, verwarming, baby- en kindermeubelen, raamdecoratie, verlichting, projectmeubilair/inrichting, keukenaccessoires, huishoudelijke artikelen, kunst en kitsch, vloeren, hang- en sluitwerk, tuinartikelen, doe-het-zelf artikelen alsmede andere aansluitende formules;
 - realisatie van zoveel mogelijk alles onder één dak, waarbij flexibiliteit en gemakkelijke herindeelbaarheid voorop zal staan in een hybride flexibele vorm met zoveel mogelijk visuele en fysiek integratie;
 - het inzetten van 'realityshowrooms' waarbij de daadwerkelijk aankleding van de showrooms zal geschieden met 'levende en echt werkende materialen'/attributen/goederen/inrichtingsartikelen', die ter plekke tevens gekocht kunnen worden;
 - een nadrukkelijk presentatie als eenheid en trekker voor het gebied;
 - het aanbieden van aan het thema 'wonen en in en om het huis' gerelateerde en ondersteunende publieksgerichte dienstverlening op het gebied van service, advies, ontwerp en bemiddeling;

- het aanbieden van ondersteunende horeca en leisure voorzieningen;
- l. het thematische concept van het 'Life Style Village Hulst' met daarbij inbegrepen de realisering van een hoogwaardige verbinding met de binnenstad, zal, waar mogelijk, worden gewaarborgd door privaatrechtelijke afspraken tussen betrokken partijen gedurende de ontwikkelings- en beheerfase.

7.2. Bestemmingsomschrijving

7.2.1. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'detailhandel grootschalig' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor:

- a. grootschalige detailhandelsvestigingen met een minimale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van 1.000 m² per detailhandelsvestiging in de branches:
 - (1) sport en spel;
 - (2) bruin- en witgoed;
 - (3) fiets en autoaccessoires;
 - (4) wonen, voor zover het betreft een verplaatser(s) binnen de kern Hulst;
 - (5) overig gericht op dier en mens, voor zover complementair aan het hoofdthema 'wonen en in en om het huis', niet zijnde detailhandel in dagelijkse goederen, mode / kleding en warenhuis;
- b. wonen, uitsluitend boven de begane grondlaag binnen het vlak met aanduiding 'wonen';
- c. een onderdoorgang ter hoogte van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'onderdoorgang';

met daaraan ondergeschikt:

- d. erven, terreinen, in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. voorzieningen.

7.2.2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor een 'Woonthemapcentrum';

met daaraan ondergeschikt:

- a. horeca – categorie 1, 2 en/of 3, uitsluitend ter ondersteuning van de detailhandelfuncties in het 'Woonthemapcentrum';
- b. detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- c. detailhandel in de branche tuincentrum - te weten het type tuincentrum IV waar-

bij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft, voor met name de particuliere markt;

- d. ondersteunende specifieke publieksgerichte dienstverlening op het gebied van advies, ontwerp, inrichting en bemiddeling, uitsluitend ten dienste van het thema wonen (wonen, interieur, huis en tuin);
- e. administratieve dienstverlening uitsluitend ten dienste van de toegelaten functies in het 'Woonthema-centrum';
- f. kleinschalige detailhandel ten dienste van het en passend binnen het concept van het 'Woonthema-centrum' als bedoeld in 7.4.2., sub d;
- g. openbare verblijfsruimten;
- h. passage(s);
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.3. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'detailhandel perifeer' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor:

- a. een woonthema-outlet;
- b. volumineuze detailhandel in de branche outdoor- en kampeerartikelen;
- c. volumineuze detailhandel in de branche recreatie;
- d. volumineuze detailhandel in de branche caravans;
- e. volumineuze detailhandel in de branche tenten;
- f. volumineuze detailhandel in de branche bouwmarkt (doe-het-zelf);
- g. volumineuze detailhandel in de branche tuincentrum - type IV, waarbij de nadruk ligt op wat alles wat met leven in en om het huis te maken heeft);
- h. een antiekmarkt en woondiscountmarkt specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting;
- i. een veilinghal specifiek bestemd, ingericht en geprofileerd op de verkoop van artikelen voor huis, tuin en inrichting;
- j. leisure;

met daaraan ondergeschikt:

- k. horeca - categorie 1, 2 en/of 3; uitsluitend ter ondersteuning van de functies als bedoeld in 7.2.3. sub a tot en met j;
- l. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. voorzieningen.

7.2.4. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding 'parkeren' zijn de gronden binnen dit op de plankaart aangegeven vlak uitsluitend bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. wegen, in- en uitritten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. voorzieningen.

7.3. Inrichtingbepalingen

De functie van de doeleinden als beschreven in 7.12. dient tot uiting te komen in onder meer de volgende inrichtingsaspecten:

- a. binnen het op de plankaart opgenomen vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthema-centrum': wordt ter hoogte van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – seizoens entertainmentplein' een pleinruimte van circa 9.000 m² oppervlak gerealiseerd met:
 - (1) een bebouwd ruimtedeel van ten hoogste 6.000 m² bruto (bedrijfs)-vloeroppervlakte (bvo) voor verkoop, commerciële diensten, showroom- en tentoonstellingsfunctie;
 - (2) een openbare ruimtedeel ten behoeve van ambulante handel, festiviteiten, entertainment, evenementen; showen en tentoonstellen;
- b. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'detailhandel grootschalig':
 - (1) zal de oriëntatie van de gebouwen plaatsvinden naar de wegenstructuur met een duidelijke 'showroom- /etalagefunctie' voor de commerciële functies;
 - (2) dienen de commerciële functies op de begane grondlaag en/of de eerste verdieping te worden gesitueerd;
 - (3) kunnen de commerciële voorzieningen via een interne ontsluiting gekoppeld worden aan de functionele ruimten in het vlak met nadere aanduiding 'detailhandel perifeer';
 - (4) heeft de bebouwing op de hoek twee voorkanten;
 - (5) dienen vanuit stedenbouwkundig kwaliteit enkele hoogte bebouwingsaccenten gerealiseerd te worden ter voorkoming van een eentonige bebouwingsstructuur qua hoogte;
 - (6) dient de bebouwing te worden opgericht met een representatieve en hoogwaardige uitstraling in een herkenbare bebouwingslijn naar de openbare ruimte/wegstructuur;
 - (7) vindt geen buitenopslag plaats;
- c. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'detailhandel perifeer':
 - (1) kan ter plaatse een (deel van een) bebouwingsaccent gerealiseerd te worden;

- (2) kunnen de commerciële functies op de begane grondlaag en/of de verdiepingen worden gesitueerd;
- (3) kunnen de commerciële voorzieningen via een interne ontsluiting gekoppeld worden aan de functionele ruimten in het vlak met nadere aanduiding 'detailhandel grootschalig';
- (4) dient de bebouwing te worden opgericht met een representatieve en hoogwaardige uitstraling in een vaste bebouwingslijn naar de openbare ruimte/wegstructuur;
- d. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' en 'detailhandel perifeer' mag gezamenlijk, met inachtneming van het bepaalde in 7.1.2., 7.2.2. en 7.2.3.:
 - (1) maximaal 6.300 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) worden gevestigd in de branche huis (doe-het-zelf), waaronder begrepen een bouwmarkt;
 - (2) maximaal 7.600 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) worden gevestigd in de branche tuin (tuinartikelenassortiment), waaronder begrepen een tuincentrum - type IV;
- e. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'wonen':
 - (1) mogen in totaal maximaal 92 appartementen gerealiseerd worden;
 - (2) worden de appartementen uitsluitend op de verdiepingen gesitueerd;
- f. binnen de op de plankaart opgenomen vlakken met de aanduiding 'parkeren':
 - (1) worden in totaal ten minste 1.200 parkeerplaatsen gerealiseerd;
 - (2) wordt de buitenruimte attractief ingericht met groenvoorzieningen en wegverharding.

7.4. Bouwvoorschriften

- 7.4.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en dienstverlenende functies alsmede voor bewoners van appartementen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het/(de) gebouw(en) behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen geldt het bepaalde in 7.3. sub f, onder (1).
- 7.4.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' mag de totale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) maximaal 55.000 m² bedragen;
 - d. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthemapcentrum' mag, met inachtneming van het hiervoor bepaalde in sub b

en sub c alsmede het bepaalde in 7.1.2. sub k juncto 7.2.2. kleinschalige detailhandel (niet grootschalig en niet volumineus van aard) uitgeoefend worden in de vorm van interne detailhandelspunten (zogenaamde zelfstandige commerciële ruimten - shop-in-shop) en externe detailhandelspunten (bijvoorbeeld kiosken) met een totaal gezamenlijk winkelverkoopvloeroppervlak van maximaal 5.000 m² (wvo), met dien verstande dat toegestaan zijn:

- ten hoogste 10 winkels tot 250 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo);
- maximaal 5 winkels vanaf 250 m² tot 500 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo);
- maximaal 5 winkels vanaf 500 m² tot 750 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo).

Interne en externe detailhandelspunten met minder dan 10 m² winkelverkoopvloeroppervlak worden niet toegerekend tot de 5.000 m² winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) als hiervoor aangegeven, maar worden toegerekend tot het groter geheel als bedoeld in sub c;

- e. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthema-centrum' mag de gezamenlijke totale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo) aan functies als bedoeld in 7.2.2. sub a, maximaal 1.750 m² bedragen;
- f. binnen het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - woonthema-centrum' mag de gezamenlijke totale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo) aan functies als bedoeld in 7.2.2. sub d, maximaal 250 m² bedragen;
- g. binnen de vlakken met de aanduiding 'detailhandel perifeer' mag de gezamenlijke totale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) maximaal 13.500 m² bedragen;
- h. binnen de vlakken met de aanduiding 'detailhandel perifeer' mag, met inachtneming van het hiervoor bepaalde in sub g, de gezamenlijke totale bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte (bvo): aan functies als bedoeld in 7.2.3. sub k maximaal 250 m² bedragen;
- i. binnen de vlakken met de aanduiding 'detailhandel grootschalig' mag de gezamenlijke totale winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) maximaal 10.000 m² bedragen;
- j. binnen het vlak met de aanduiding 'onderdoorgang' mag de bouwhoogte van de onderdoorgang niet meer bedragen dan 3 meter;
- k. de frontbreedte van de in 7.3 sub b onder 5 aangegeven hoogteaccenten mag, ter plaatse van zich de boven de begane grondlaag bevindende woonbebouwing, niet meer bedragen dan 40 meter waarbij de afstand tussen deze hoogteaccenten minimaal 15 meter dient te bedragen;
- l. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

7.4.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van:

- (1) verlichting en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
 - (2) ten hoogste een reclamezuil, waarvan de bouwhoogte maximaal 18 meter mag bedragen;
 - (3) erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

7.5. Vrijstelling bouwvoorschriften

7.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.4.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

7.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.4.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.5. Gebruiksvoorschriften

7.5.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in:
 - 7.2.1. sub a;
 - 7.2.2.;
 - 7.2.3 sub a tot en met sub i;
 - 7.4.2. sub d;
- b. seksinrichtingen;
- c. zelfstandige kantoren;
- d. bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten anders dan aangegeven in 7.2.1, 7.2.2. en 7.2.3.;
- e. horeca, met uitzondering van het bepaalde in:
 - 7.2.2. sub a;

- 7.2.3. sub k;
- f. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- h. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.6. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

7.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.2.1. sub a. ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig) in andere dan de daar vermelde branches, binnen het vlak op de plankaart met de aanduiding 'detailhandel grootschalig', met dien verstande dat:

- a. het te vestigen detailhandelsbedrijf een herkenbare identiteit heeft en dient te passen in de aard, schaal en functie van de kern Hulst ;
- b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en door een effectenstudie aan te tonen dat door de vestiging geen duurzame structurele ontwrichting zal optreden ten aanzien van aan het doelmatig functioneren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) in de kern Hulst in het algemeen en de (voorgestane) winkelvoorzieningenstructuur in het 'Woonthemacentrum' in het vlak met nadere aanduiding (dh-w) in het bijzonder;
- c. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen binnen het distributieplanologisch beleid van de gemeente opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' danwel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- d. uitdrukkelijk niet toegestaan is perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig) in dagelijkse goederen en mode/kleding alsmede een warenhuis;
- e. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

7.6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 7.2.3. ten behoeve van:

- de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in andere branches dan het bepaalde in 7.2.3. sub b tot en met sub g;
- de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);

binnen het vlak op de plankaart met de aanduiding 'detailhandel perifeer', met dien

verstande dat:

- a. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst en een conceptuele aanvulling dient te zijn op de winkel-functie van het 'Woonthema-centrum' en het 'Tussengebied';
- b. door de initiatiefnemer aangetoond wordt, dat de vestiging en uitoefening van het perifere detailhandelsbedrijf, omvanggericht (grootschalig), niet (meer) geaccommodeerd kan worden ruimtelijk en functioneel binnen het vlak met de aanduiding (gdv);
- c. door de initiatiefnemer aangetoond wordt, dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en door een effectenstudie aan te tonen dat door de vestiging geen duurzame structurele ontwrichting zal optreden ten aanzien van het doelmatig functioneren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) in de kern Hulst in het algemeen en de (voorgestane) winkelvoorzieningenstructuur in het 'Woonthema-centrum' in het vlak met nadere aanduiding (dh-w) in het bijzonder;
- d. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen binnen het distributieplanologisch beleid van de gemeente opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' danwel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- e. uitdrukkelijk niet toegestaan is perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig) in dagelijkse goederen en mode/kleding alsmede een warenhuis;
- f. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij de (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

7.7.1. Wijzigingsbevoegdheid

- 7.7.1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, door nader te omschrijven detailhandelsfuncties toe te laten binnen de bestemming 'Gemengd 2' die niet passen binnen de bestemmingsomschrijving als bedoeld in 7.2., met inachtneming van de hierna opgenomen voorwaarden.

Alvorens tot bestemmingswijzing over te gaan dient:

- a. (1) aangetoond te worden dat het concept 'Life Style Village Hulst' aanpassing behoeft vanwege marktontwikkelingen, vernieuwde inzichten of in verband met economische uitvoerbaarheidsaspecten;
- (2) aangetoond te worden, dat de te vestigen nieuwe detailhandelsfunctie(s) ruimtelijk past (passen) binnen de locatie;
- (3) door een effectenstudie aangetoond te worden, dat door de vestiging van de nader toe te laten detailhandelsvestigingen, geen duurzame structurele ontwrichting zal optreden ten aanzien van het doelmatig functioneren van de bestaande winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) lokaal en/of regionaal;
- b. burgemeester en wethouders dienen alvorens tot bestemmingswijziging over te

gaan een schriftelijk advies in te winnen bij de (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

7.8. Procedure

7.8.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 7.5.1., 7.5.2., 7.6.1. en 7.6.3., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

7.8.2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 7.7.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 8 - Gemengd 3

8.1. Bestemmingsomschrijving

8.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) met een winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van ten minste 1.000 m² per detailhandelsvestiging; in de branches,
 - (1) bouwmarkt;
 - (2) tuincentrum, type II;
- b. de ter plaatse bestaande supermarkten ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan met een maximaal winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) van 1.500 m² per detailhandelsvestiging;
- c. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk op het perceel Stationsplein 24 (Boerenbond);
- d. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

8.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

8.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

8.4. Gebruiksvoorschriften

8.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandelsvestigingen anders dan aangegeven in 8.1.1. sub a;
- b. detailhandelsvestigingen anders dan aangegeven in 8.1.1. sub b;
- c. seksinrichtingen;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. industriële en ambachtelijke bedrijven, ander dan bedoeld in 8.1.1. sub d;
- f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- g. wonen;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk anders dan bedoeld in 8.1.1. sub c;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

8.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8. sub d ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 8.1.1. sub d indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 8.1.1. sub d;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de be-

drijfsactiviteit(en) als bedoeld in 8.1.1. sub d;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

8.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.4.1. sub a ten behoeve van de nieuwvestiging van een supermarkt, met dien verstande dat:

- a. de 'supermarkt' als een verplaatser uit de kern Hulst moet worden aangemerkt;
- b. het uitsluitend een supermarkt betreft welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
- c. de winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van de detailhandelsvestiging maximaal 1.500 m² mag bedragen.
- d. de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling vervalt indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

8.5.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.1.1. ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in een andere branches dan het bepaalde in 8.1.1. sub a, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (1) auto's;
 - (2) boten;
 - (3) caravans;
 - (4) landbouwwerktuigen;
 - (5) grove bouwmaterialen;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (6) woninginrichting;
 - (7) sportartikelen;
 - (8) outdoor- en kampeerartikelen;
 - (9) keukens en sanitair;
 - (10) brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;alsmede
 - perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):
- a. het te vestigen detailhandelsbedrijf dient te passen in de aard, schaal en functie van de gemeente Hulst;
- b. door de initiatiefnemer wordt aangetoond, dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en dat door de vestiging geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontvracting) aan het doelmatig functione-

- ren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningenpatroon) binnen de kern Hulst;
- c. het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen het distributie-planologisch beleid van de gemeente zoals opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' dan wel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
 - d. uitdrukkelijk niet toegestaan is perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in meubelen en woninginrichting, keukens en sanitair, outdoor – en kantoorartikelen, sportartikelen en recreatie;
 - e. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij de (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige.

8.6. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 8.3.1. en 8.5.1. en 8.5.2., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 9 - Gemengd 4

9.1. Bestemmingsomschrijving

- 9.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
 - b. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' op de plankaart;
 - c. horeca - categorie 1;
 - d. publiekgerichte dienstverlening;
- met de daarbij behorende:
- e. gebouwen;
 - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

- 9.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, dienstverlenende functies en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.
- 9.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- 9.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

9.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 9.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

9.4. Gebruiksvoorschriften

9.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- b. een supermarkt, anders dan ter plaatse van het bepaalde in 9.1.1. sub b;
- c. seksinrichtingen;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. industriële en ambachtelijke bedrijven;
- f. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- g. wonen;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

9.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

9.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.4.1. sub b ten behoeve van de nieuwvestiging van een supermarkt, met dien verstande dat:

- a. de 'supermarkt' als een verplaatser uit de kern Hulst moet worden aangemerkt;
- b. het uitsluitend een supermarkt betreft welke opgenomen is in de Beleidsvisie Supermarktstructuur d.d. 21-12-2006;
- c. de winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) van de detailhandelsvestiging maximaal 1.500 m² mag te bedragen;
- d. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- e. bij het bouwen van nieuwe gebouwen en/of verbouw of vernieuwing van bestaande gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de bepalingen als bedoeld in 9.2.1.;

- f. de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling vervalt indien juridisch-planologisch de vestiging van 5 supermarkten binnen het plangebied toegestaan is.

9.6. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 9.3.1. en 9.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 10 - Gemengd 5

10.1. Bestemmingsomschrijving

10.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. publiekgerichte dienstverlening, met dien verstande dat de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimten), uitsluitend op de begane grond mogen worden gesitueerd;
- b. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzoneeringsplichtige inrichtingen;
- c. horeca - categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. detailhandel met een maximale winkelvloeroppervlakte (wvo) van 36 m²;
- e. een ambachtelijke brouwerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- ambachtelijke brouwerij' op de plankaart;
- f. wonen op de verdieping (appartementen), met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke brouwerij';

met daaraan ondergeschikt:

- g. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- h. wegen en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven, dienstverlenende functies en horecavoorzieningen alsmede voor bewoners, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

10.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;

- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

10.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone onbebouwd' maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

10.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

10.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

10.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4. Gebruiksvoorschriften

10.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven anders dan bedoeld in 10.1.1. sub b;
- b. horeca anders dan aangegeven in 10.1.1. sub c;
- c. detailhandelsvestigingen anders en meer dan aangegeven in 10.1.1. sub d;
- d. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) en perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig);
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren.
- g. wonen anders dan bedoeld in 10.1.1. sub e;

- h. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- i. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- j. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

10.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.4.1. sub c ten behoeve van de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) met dien verstande dat:

- a. uitsluitend is toegestaan de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (1) auto's;
 - (2) boten;
 - (3) caravans;
 - (4) landbouwwerktuigen;
- b. uitdrukkelijk niet toegestaan is de vestiging en uitoefening van perifere detailhandel, branchegericht (volumineus) in de branches:
 - (1) woninginrichting;
 - (2) sportartikelen;
 - (3) outdoor- en kampeerartikelen;
 - (4) keukens en sanitair;
 - (5) brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
 - (6) bouwmarkt;
 - (7) grove bouwmaterialen;
 - (8) tuincentra;
 alsmede
 - perifere detailhandel, omvanggericht (grootschalig):
- a. door de initiatiefnemer aangetoond wordt, dat het te vestigen detailhandelsbedrijf ruimtelijk past binnen de locatie en dat door de vestiging geen onevenredige afbreuk optreedt (duurzame structurele ontwrichting) aan het doelmatig functioneren van de winkelvoorzieningenstructuur (voorzieningspatroon) binnen de kern Hulst;
- b. het te vestigen detailhandelsbedrijf past binnen het distributie-planologisch beleid van de gemeente, zoals opgenomen in de door de gemeenteraad d.d. 28-04-2005 vastgestelde nota 'Retailvisie gemeente Hulst 2005-2015' dan wel een door de gemeenteraad bijgestelde en/of nieuw vastgestelde detailhandelsbeleidsnota;
- c. burgemeester en wethouders een schriftelijk advies inwinnen omtrent de vestigingsvraag bij een (branche) adviescommissie detailhandel of een economisch deskundige;

- d. indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen in afwijken van het uitgebrachte advies als bedoeld in sub c, kan de vrijstelling slechts worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van de provincie;
- e. voldaan dient te worden aan een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading en bezoek;
- f. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

10.5.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.1.1. sub b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 10.1.1. sub b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 10.1.1. sub b;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 10.1.1. sub b;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

10.6. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 10.3.1., 10.3.2., 10.5.1. en 10.5.2., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 11 - Gemengd 6

11.1. Bestemmingsomschrijving

- 11.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. een benzineservicestation (exclusief de verkoop van LPG), met inbegrip van:
 - een snackcorner;
 - een winkel met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van maximum 50 m²;
 - een wasstraat;
 - b. een horecavestiging - categorie 2;

met daaraan ondergeschikt:
 - c. overige in- en uitritten;
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. wegen en paden;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - h. gebouwen;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Bouwvoorschriften

- 11.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.
- 11.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- 11.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van:

- een luifel behorende bij het benzineservicestation waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van:
- erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

11.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

11.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

11.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet,
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4. Gebruiksvoorschriften

11.4.1 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven anders dan aangegeven in 11.1.1. sub a;
- b. detailhandelsactiviteiten anders dan aangegeven in 11.1.1. sub a;
- c. horeca, anders dan aangegeven in 11.1.1. sub b;
- d. wonen;
- e. seksinrichtingen;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. publieksgerichte dienstverlening;
- h. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, be-

houdens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

11.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

11.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.1.1. sub a juncto 11.4.1. sub a voor het uitoefenen van LPG-activiteiten in het benzinestation, onder voorwaarde dat:

- a. door onderzoek is aangetoond dat voor het vestigen van de risicovolle inrichtingsactiviteit (vulpunt en afleveringszuil), waarvan de risicocontour buiten de eigen perceelsgrens ligt waarop de inrichtingsactiviteit is gevestigd, de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in de omgeving alsmede de toepasselijke richtwaarden voor het risico in acht worden genomen, een en ander overeenkomstig het bepaalde volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. de maximale doorzet aan LPG tussen de gemeente en exploitant wordt vastgelegd;
- c. de bij de inrichting behorende risicocontour op de plankaart wordt vastgelegd overeenkomstig het bepaalde in 29.2.

11.6. Procedure

11.6.1 Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 11.3.1., 11.3.2. en 11.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 12 - Gemengd 7

12.1. Bestemmingsomschrijving

12.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;
- b. vrijetijdsvoorzieningen;
- c. horeca - categorie 2;
- d. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. productiegebonden detailhandel behorende bij de bedrijven als bedoeld in 12.1.1. sub a, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo) per bedrijf;
- f. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2. Bouwvoorschriften

12.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

12.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

- 12.2.3. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
- de inhoud van de (bedrijfs)woning met de daarbij behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 750 m³;
 - toegestaan is maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf per bouwperceel;
 - de goothoogte van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 6 meter;
 - de goothoogte van een aan-/uitbouw en bijgebouw bedraagt maximaal 3 meter.
- 12.2.4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van: vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.

12.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 12.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.
- 12.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2.4. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:
- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
 - de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.4. Gebruiksvoorschriften

12.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- bedrijven anders dan bedoeld in 12.1.1. sub a;
- voorzieningen, anders dan aangegeven in 12.1.1. sub b;

- c. horeca, anders dan aangegeven in 12.1.1. sub c;
- d. detailhandel anders dan bedoeld in 12.1.1. sub e;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. wonen;
- g. seksinrichtingen;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. publieksgerichte dienstverlening;
- j. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

12.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.1.1. sub a ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 12.1.1. sub a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 12.1.1. sub a;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 12.1.1. sub a;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

12.6. Procedure

12.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 12.3.1, 12.3.2. en 12.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 13 - Gemengd 8

13.1. Bestemmingsomschrijving

13.1.1. De op de plankaart voor 'Gemengd 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een vrijetijdsvoorziening in de vorm van een multifunctioneel fitnesscentrum;
- b. het uitoefenen van een bedrijf of bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven, met uitzondering van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ondersteunende detailhandel behorende bij het bedrijf als bedoeld in 13.1.1. sub a, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen tot een maximum van 25 m² winkerverkoopvloeroppervlakte (wvo);
- d. ondersteunende horeca - categorie 2 en/of 3 ten dienste van het bedrijf als be-doeld in 13.1.1. sub a tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- e. tuinen, erven en terreinen, in- en uitritten;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2. Bouwvoorschriften

13.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien par-keergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van bedrijven en horecavoorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

13.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

- 13.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 2 meter, met uitzondering van: vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - vlaggenmasten en verlichtingsobjecten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;.

13.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 13.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.
- 13.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.2.3. ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte:
- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
 - de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
 - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

13.4. Gebruiksvoorschriften

13.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. een voorziening anders dan bedoeld in 13.1.1. sub a;
- b. bedrijven, anders dan aangegeven in 13.1.1. sub b;
- c. detailhandel anders dan bedoeld in 13.1.1. sub c;
- d. horeca, anders dan aangegeven in 13.1.1. sub d;
- e. verkooppunten voor motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. wonen;
- g. seksinrichtingen;
- h. zelfstandige kantoren;
- i. publieksgerichte dienstverlening;

- j. de opslag en verkoop van (consumenten) vuurwerk;
- k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften

13.5.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.1.1. sub b ten behoeve van:

- a. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die is opgenomen in een naast hogere categorie in de Lijst van bedrijven dan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 13.1.1. sub b indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 13.1.1. sub b;
- b. de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en), die niet genoemd wordt(worden) in de Lijst van bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is (zijn) aan het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) als bedoeld in 13.1.1. sub b;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit(en) dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of de bedrijfsactiviteit(en) en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

13.6. Procedure

13.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 13.3.1, 13.3.2. en 13.5.1., geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 14 - Groen

14.1. Bestemmingsomschrijving

14.1.1. De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende

- h. bouwwerken en voorzieningen.

14.2. Bouwvoorschriften

14.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m² ;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

14.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 10 meter bedragen.

14.3. Gebruiksvoorschriften

14.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. parkeervoorzieningen.

Artikel 15 - Horeca

15.1. Bestemmingsomschrijving

15.1.1. De op de plankaart voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca - categorie 2, met de daarbij behorende terrassen;
- b. een conferentiecentrum met zalenverhuur;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. erven, tuinen, in- en uitritten;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende

- h. bouwwerken en voorzieningen.

15.2. Bouwvoorschriften

15.2.1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers en werknemers van de van functies als genoemd in 15.1.1. sub a en sub b, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
- b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.

15.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

15.2.3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de 'zone onbebouwd' zijn uitsluitend toegestaan erf- en terreinafscheidingen, verlichtingsobjecten, vlaggenmasten en reclame-objecten;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2 meter bedragen, behoudens vlaggenmasten en verlichtingsobjecten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouw-

vlak mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte.

15.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

15.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 15.2.1. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:

- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
- (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

15.3.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 15.2.3. ten behoeve van het toestaan van een grotere bouwhoogte :

- indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4. Gebruiksvoorschriften

15.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. horeca, anders dan bedoeld in 15.1.1 sub a;
- c. seksinrichtingen;
- d. wonen;
- e. een bedrijf anders dan bedoeld in 15.1.1.;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

15.5. Procedure

15.4.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 15.3.1. en 15.3.2. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 16 - Tuin

16.1. Bestemmingsomschrijving

16.1.1. De op de plankaart voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;

met daaraan ondergeschikt:

- b. in- en uitritten;
- c. paden;
- d. waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken.

16.2. Bouwvoorschriften

16.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn uitsluitend uitbouwen behorende bij het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat deze niet toegestaan zijn aan de zijgevel;
- b. de breedte van een uitbouw bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 4 meter;
- c. de maximale hoogte van een uitbouw bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de uitbouw bedraagt 25% van de diepte van de gronden met de bestemming, met een maximum van 1,50 meter;
- e. op een uitbouw is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1,50 meter gemeten vanaf bovenkant uitbouw.

16.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

16.3. Gebruiksvoorschriften

16.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of

- afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 17 - Verkeer

17.1. Bestemmingsomschrijving

- 17.1.1. De op de plankaart voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wegen met een inrichting gericht in hoofdzaak op de stroomfunctie van het verkeer;
 - b. voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. bermen, bermsloten en beplanting;
- d. straatmeubilair;
- e. waterlopen en waterpartijen.
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- ii. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2. Bouwvoorschriften

- 17.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
 - c. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 15 m².
- 17.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 12 meter bedragen.

17.3. Gebruiksvoorschriften

17.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 18 - Verkeer - Verblijf

18.1. Bestemmingsomschrijving

- 18.1.1. De op de plankaart voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wegen en straten met een verkeers- en verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende gronden;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeerterreinen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' op de plankaart;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. bermen, bermsloten en beplanting;
- f. straatmeubilair;
- g. evenementen;
- h. terrassen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. Waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2. Bouwvoorschriften

- 18.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
 - b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 - c. de maximale oppervlakte bedraagt 15 m².

- 18.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van de terrassen toegestaan;
 - b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 12 meter bedragen;

18.2.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 18.2.2. sub a ten behoeve van het bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de terrasfunctie met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter, met dien verstande dat:

- het geen permanente bouwwerken zijn;
- het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.3. Gebruiksvoorschriften

18.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

18.4. Procedure

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 18.2.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 19 - Water

19.1. Bestemmingsomschrijving

19.1.1. De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2. Bouwvoorschriften

19.2.1. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

19.3. Gebruiksvoorschriften

19.3.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1., wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 20 - Wonen

20.1. Bestemmingsomschrijving

20.1.1. De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 20.5.1;
- b. appartementen al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 20.5.1., echter uitsluitend binnen het bouwperceel met de op de plankaart opgenomen aanduiding 'gestapeld';

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen en erven, toegangs- en achterpaden;
- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.1.2. Overeenkomstig de ter zake op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. een stukadoorsbedrijf tot maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stukadoorsbedrijf' op de plankaart;
- b. een kapsalon op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon' op de plankaart.
- c. een verhuisbedrijf tot maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verhuisbedrijf' op de plankaart;
- d. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage' op de plankaart.

20.2. Bouwvoorschriften

20.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover op de plankaart is aangegeven mogen ten aanzien van de grondgebonden woningen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:

vrij: vrijstaande woningen;

tae: woningen twee-aaneen;

aeg: aaneengebouwde woningen;

met dien verstande, dat per bouwperceel maximaal 1 woning is toegestaan.

Splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan.

Terzake geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan als uitgangspunt;

- c. binnen het op de plankaart opgenomen vlak met aanduiding 'gestapeld' mogen maximaal 32 appartementen worden gebouwd;
 - d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de voorgevelbouw grens;
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter aan beide zijden;
 - bij halfvrijstaande en geschakelde woningen minimaal 2,50 meter aan één zijde;
 - f. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°.
- 20.2.2. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen als bedoeld in 20.1.1. sub b mag alleen gebouwd worden indien parkeergelegenheid tegelijkertijd is of wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers onder het te bouwen gebouw, en/of op, in of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein);
 - b. voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften.
- 20.2.3. Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 2 meter;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - minimaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - bij vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen dient er minimaal aan één zijde een onbebouwde strook van 2 meter aangehouden te worden;
 - d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- 20.2.4. Voor het bouwen garageboxen gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen het op de plankaart opgenomen vlak met aanduiding 'garage' kunnen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

- 20.2.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

20.3. Vrijstelling bouwvoorschriften

- 20.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 20.2.2. door het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien:
- (1) door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (2) doordat is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het omliggende openbaar gebied.

20.4. Gebruiksvoorschriften

20.4.1. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 27.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten anders dan bedoeld in 20.1.1. sub a en sub b;
- b. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- c. kamerbewoning;
- d. seksinrichtingen.

19.5. Vrijstelling gebruiksvoorschriften:

20.5.1. Vrijstelling aan-huis-verbonden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in en/of bij de woning, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen;
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte

- e. het niet betreft zodanig 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;
- f. er mag géén detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. géén vrijstelling mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- h. vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

20.5.2. Vrijstelling afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 20.4.1. sub b ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-)regeling voor bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. burgemeester en wethouders voorafgaande aan de vrijstelling nadere informatie inwinnen bij de verzoeker, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is;
- e. burgemeester en wethouders stellen bij de vrijstelling nadere eisen die gericht zijn op eindigheid en intrekking van de vrijstelling, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

20.5.3. Vrijstelling kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 20.4.1. sub c ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

20.6. Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1. Wijzigingsbevoegdheid – bijzonder

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de plankaart te wijzigen in 'Wonen -W-' zonder nadere aanduiding in die zin, dat de aanduidingen als bedoeld in 20.1.2. sub a, sub b en sub c van de plankaart mogen worden verwijderd, indien het gebruik overeenkomstig het bepaalde in 20.1.2. sub a, sub b respectievelijk sub c voor de

duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken.

20.6.2. Wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone- wijzigingsgebied 4' wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf ' ten behoeve van de aanleg van wegen en straten met een verkeers- en verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende gronden, voet- en rijwielpaden met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen alsmede parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij wijziging in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' het bepaalde in artikel 18 van overeenkomstige toepassing is.

20.7. Procedure

20.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 20.3.1., 20.5.1., 20.5.2. en 20.5.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

20.6.2. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 20.6.1. en 20.6.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 21 - Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)

21.1. Bestemmingsomschrijving

- 21.1.1. De op de plankaart voor 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

21.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

21.3. Bouwvoorschriften

- 21.3.1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 21.1.1. bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn.

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toegestaan, met uitzondering van:

- de bestaande bebouwing;
- herbouw van bestaande bouwwerken, waarbij het te herbouwen bouwwerk dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) heeft als het oude bouwwerk.

21.4. Vrijstelling bouwen

- 21.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 21.2.1. voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van een tevens aan deze gronden toegekende bestemming, niet zijnde de dubbelbestemming, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel indien de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld.

De vrijstelling wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

De vrijstelling is niet vereist, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie géén archeologische waarden aanwezig zijn.

21.4.2. Alvorens een vrijstelling als bedoeld in 21.3.1. wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

21.5. Aanlegvergunning

21.5.1. In aanvulling op het bepaalde in 21.1.1. is het op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

21.5.2. Het in 21.5.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.5.3. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 21.5.1. zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in 21.1.1. genoemde doeleinden ontstaat of kan ontstaan.

21.5.4. De aanlegvergunning als bedoeld in 21.5.1. wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein waarvoor de aanlegvergunning wordt aangevraagd, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

21.5.5. Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in 21.5.1. wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

21.6. Wijzigingsbevoegdheid

21.6.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door:

- (1) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied' geheel of gedeeltelijk van de plankaart te verwijderen, indien op basis van het archeologisch onderzoeksgebied voldoende is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- (2) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied' te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien op basis van het archeologisch onderzoeksgebied voldoende is aangetoond dat op de betrokken locatie beschermingswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

21.6.2. Bij de wijziging in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat het bepaalde in dit artikel van toepassing blijft, met dien verstande dat het niet toegestaan is om - zonder vrijstelling - op betreffende gronden te bouwen, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

21.6.3. Alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders de provinciale archeoloog om advies.

Bij een negatief advies van de archeoloog wordt het plan niet gewijzigd, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

21.7. Procedure

21.7.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 21.4.1. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

21.7.2. Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 21.5. geldt de procedure zoals vervat in 31. 4.

21.7.3. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 21.6. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.2.

Artikel 22 - Leiding - Gas (dubbelbestemming)

22.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een gasleiding.

22.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

22.3. Bouwvoorschriften

Op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 'Leiding - Gas' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen, met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van zeer beperkte omvang, zoals erf- en terreinafscheidingen, met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

22.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 22.3. en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

22.5. Aanlegvergunning

22.5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas 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/of 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.

22.5.2. Het verbod als bedoeld in 22.5.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.5.3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.5.1. zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

21.6. Procedure

22.6.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 22.4. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

22.6.2. Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 22.5. geldt de procedure zoals vervat in 31.4.

4. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 23 - Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

23.1. Bouwbepalingen

23.1.1. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden.

23.1.2. Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 2 meter uit de perceelsgrens.

23.1.3. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

23.2. Vrijstelling m.b.t. bouwen

23.2.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 23.1.3., voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een bouwdiepte van maximaal 8 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudings situatie ter plaatse en de directe omgeving;
- b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden ter plaatse.

23.3. Procedure

23.3.1. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 23.2.1. geldt de procedure zoals vervat in 31.1.

Artikel 24 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing.

Artikel 25 - Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 26 - Bestaande afstanden en andere maten

- 26.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 26.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 26.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 26.1. en 26.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 27 - Algemene gebruiksbepalings

27.1. Algemene gebruiksbepalings

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 23 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

27.2. Vrijstelling algemene gebruiksbepalings

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 27.1. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

27.3. Procedure vrijstelling algemene gebruiksbepalings

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 27.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 28 - Nadere eisen

28.1. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover in de bestemmingsvoorschriften als bedoeld in hoofdstuk 2 basiseisen zijn geformuleerd, nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen;
- c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen;
- d. het aantal, de situering en omvang van parkeergelegenheid;
- e. de bebouwingsdichtheid;
- f. de situering van in- en uitritten.

28.2. Voorwaarden bij nadere eisen

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van een of meerdere van de hieronder opgenomen items:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. de milieukwaliteit;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. het woon- en leefklimaat.

28.3 Procedure bij nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen als bedoeld in dit artikel, geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.3.

Artikel 29 - Algemene vrijstellingsbepalingen

29.1. Vrijstelling algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;

tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10 % van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

29.2. Vrijstelling 'Bed and Breakfast'

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van een 'Bed and Breakfast' (horeca categorie 5), onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- e. er mag geen duurzame ontvricting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
het niet betreft zodanig 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;
- f. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een 'bed and breakfast' in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m².

29.3. Procedure vrijstelling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 29.1. en 29.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 30 - Algemene wijzigingsbepalingen

30.1. Wijzigingsbevoegdheid algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 1,50 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het beloop van wegen of het in geringe mate aanpassen van de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
De overschrijdingen mag echter niet meer dan 1,50 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan worden gewijzigd;
- d. een andere situering en/of begrenzing van de bouwvlakken, bouwgrenzen en/of andere op de plankaart aangeduide zones, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat de verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de afwijking ten hoogste 1 meter bedraagt en de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- e. het oprichten van transformatorgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- f. het wijzigen van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage behorende bij de voorschriften¹, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

30.2. Wijzigingsbevoegdheid risicocontour

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, ten behoeve van het aanbrengen of wijzigen van een risicocontour verbonden aan de uitoefening van een risicovolle activiteit als bedoeld in 8.1.1. sub c en 11.5.1.

30.3. Wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen het op de plankaart aangegeven 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming 'Gemengd' met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging betreft het toestaan van:
 - (1) uitsluitend de bestaande detailhandelsvestiging aan de Abdaalseweg 12, met inbegrip van uitbreiding van het bestaande winkerverkoopvloeroppervlak (wvo) op de begane grondlaag en/of 1^e verdieping;
 - (2) de vestiging van een zelfstandige kantoorfunctie op de 1^e verdieping;
 - (3) wonen, in de vorm van appartementen, op de 2^e en overige verdiepingen;
- b. voor vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de (mogelijke) milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van de binnen het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen gelden, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende de relevante leefmilieuaspecten;
- c. bij projectie van het bouwblok ten behoeve van de uitbreiding van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met een verantwoorde verkeersafwikkeling ten aanzien van bevoorrading van de detailhandelsfunctie en bezoek voor de detailhandelsfunctie, de kantoorfunctie en het wonen;
- d. bij het bouwen van nieuwe gebouwen dient tegelijkertijd voorzien te worden in parkeergelegenheid, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - (1) voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor werknemers in, op of onder de gebouwde voorziening;
 - (2) daarnaast moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein); en/of door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
 - (3) voor de omvang/het aantal van de aan te leggen parkeervoorzieningen worden de parkeernormen gehanteerd volgens de parkeernormen als opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften;
- e. de goot (-boei)hoogte van de bebouwing mag maximaal 12 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de bebouwing mag maximaal 16 meter bedragen.

30.4. Procedure wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 30.1., 30.2. en 30.3. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.2.

Artikel 31 - Algemene procedurebepalingen

31.1. Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

31.2. Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

31.3. Procedure nader eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

31.4. Procedure aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

5. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 32 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- 21.4.1.;
- 22.5.1.;
- 27.1.;

is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 33 - Overgangsbepalingen

33.1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

33.2. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 33.1., dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in 33.1. toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

33.3. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

33.4. Uitzonderingen op het overgangsrecht

33.4.1. Het bepaalde in 33.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

33.4.2. Het bepaalde in 33.3. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

33.5. Procedure vrijstellingsbepaling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 33.2. geldt de procedure zoals vervat in artikel 31.1.

Artikel 34 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakend van het bestemmingsplan 'De Statie' van de gemeente Hulst

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

BIJLAGEN

behorende bij de voorschriften

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';

de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;

bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nastreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet Geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemerontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemerontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet Geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 1

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2007

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1			L
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:											
267	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2			
28	-												
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)											
281	0	Constructiewerkplaatsen:											
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1			
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:											
284	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:											
2852	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2	B		
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:											
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2	B		
30	-												
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	-												
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
32	-												
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN - BENODIGDH.											
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B		
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B		
33	-												
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
36	-												
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G											
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2			
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2			
40	-												
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	C0	Electriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B		
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1			
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	-												
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1	1 G	2			
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	-												
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	-												
50	-	REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSENS											
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	C	Autosputinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
51	-												
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoilën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1			

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2		
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	4 zand en grind:										
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
5162	0 Grth in machines en apparaten:										
5162	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-										
52	- DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
52	A Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5211/2,5246/9	Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1	2 P	1		
5261	Postorderbedrijven	0	0	50	0	50	3.1	2 G	1		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	-										
55	- LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5551	Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
5552	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-										
60	- VERVOER OVER LAND										
6022	Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
6024	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	-										
61, 62	- VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	-										
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1	2 G	2		
6321	1 Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	Expeditie, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	-										
64	- POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	B0 zendinstallaties:										
642	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	B3 - GSM en UMTS-stuuzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	-										
70	- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-										
71	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1		
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2 G	1	B	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-										
72	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-										
73	- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-										
74	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-										
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSUEEL	BODEM	LUCHT
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7525		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
85	-											
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-											
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepos)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1	B	
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2		L
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
92	-											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	0	Schietinrichtingen:										
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B	Tapjtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2		Chemische waterijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		

Bijlage 2

Parkeernormen

Parkeernormen

Te hanteren parkeernormen in bestemmingsplan 'De Statie', Hulst

Functie	Te hanteren	eenheid
Woning	1,8	pp per woning
Winkels Morres, Opslag 7 en Tussengebied	1.200	parkeerplaatsen (zie berekening)
Supermarkt	6,0	pp per 100 m ² bvo
Kleinschalige detailhandel	3,0	pp per 100 m ² bvo
PDV/GDV-winkels	2,2	pp per 100 m ² bvo
Commerciële dienstverlening (baliefunctie)	3,0	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven	2,0	pp per 100 m ² bvo
Horeca	7,0	pp per 100 m ² bvo
Sportschool-Fitness	4,5	pp per 100 m ² bvo
Hotel	1,0	per hotelkamer

Parkeernormen gebaseerd op de volgende parkeerkcijfers

Functie	min	max	eenheid
Woning	1,4	2,2	pp per woning
Winkels Morres, Opslag 7 en Tussengebied	-	-	parkeerplaatsen
Supermarkt	-	-	pp per 100 m ² bvo
Kleinschalige detailhandel	3,0	4,5	pp per 100 m ² bvo
PDV/GDV-winkels	2,2	2,7	pp per 100 m ² bvo
Commerciële dienstverlening (baliefunctie)	3,0	3,5	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven - weinig werknemers, weinig bezoekers	0,8	0,9	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven - veel werknemers, weinig bezoekers	2,5	2,8	pp per 100 m ² bvo
Bedrijven - weinig werknemers, veel bezoekers	1,6	1,8	pp per 100 m ² bvo
Horeca	6,0	8,0	pp per 100 m ² bvo
Sportschool-Fitness	4,0	5,0	pp per 100 m ² bvo
Hotel	0,5	1,5	per hotelkamer

Bron: CROW-publicatie 182 - Parkeerkcijfers, basis voor parkeernormering, juni 2003

