

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Kanaaloevers Haven Centrum

Voorschriften

behorende bij het bestemmingsplan Kanaaloevers Haven Centrum.

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 het plan**
Het bestemmingsplan Kanaaloevers Haven Centrum, vervat in de plankaart, deze voorschriften en bijlagen.
- 2 plankaart**
De plankaart, bestaande uit de tekening met het nummer 111303.
- 3 aan- of uitbouw**
Een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan, gelegen:
 - op de als erf aangeduide gronden;
 - binnen het bebouwingsvlak, op het gedeelte waar volgens deze voorschriften de bouw van een woning niet is toegestaan.
- 4 aanduidingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen delen van bestemmingsvlakken waarvoor verschillende bouw- en/of andere bepalingen gelden.
- 5 aanduidingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.
- 6 ander bouwwerk**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 7 antennedragers**
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 8 antenne-installatie**
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 9 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 10 bebouwingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bebouwingsvlak.
- 11 bebouwingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bebouwingsgrenzen.
- 12 bedrijfsmatige activiteiten aan huis**
Het in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in de van deze voorschriften deel uitmakende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel daarmee wat betreft de gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld, met behoud van de woonfunctie.
- 13 begeleid wonen**
Vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.

- 14 beroepsuitoefening aan huis**
Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 15 bestaand**
- bij bouwwerken: bestaand of bouwvergunning verleend ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
- 16 bestemmingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemming.
- 17 bestemmingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bestemmingsgrenzen.
- 18 bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 19 bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen.
- 20 bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 21 bijgebouw**
Een niet voor bewoning bestemd gebouw dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan een woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.
- 22 cultuur**
Het creatief, origineel of anderszins tot uiting of voorstelling brengen van gedachten of gevoelens die bij de mens bepaalde emoties teweeg kunnen brengen, bijvoorbeeld in de vorm van woord, geschrift, beeld of muziek.
- 23 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 24 evenementen**
Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders.

- 25 folly**
Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard.
- 26 gebouw**
Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 27 horeca categorie a**
Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verschaffen van vergaderruimte of het verstrekken van etenswaren, maaltijden en/of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals een hotel, restaurant, koffie-/theehuis of café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijfstvormen, met dien verstande dat buffetverkoop aangemerkt wordt als detailhandel.
- 28 horeca categorie b**
Een bedrijf dat gelegenheid biedt tot dansen en/of is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en de nacht, waarbij de activiteiten binnen de lokaliteit plaatsvinden, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtcafé.
- 29 kampeermiddel**
Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor een bouwvergunning vereist is als bedoeld in de Woningwet; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie.
- 30 kantoor**
Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.
- 31 kavel**
De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.
- 32 nutsvoorziening**
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 33 overkapping**
Een overkapt ander bouwwerk.
- 34 peil**
Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.
- 35 prostitutie**
Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.
- 36 publieksgerichte dienstverlening**
Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seks- en/of pornobedrijf.

37 seks- en/of pornobedrijf

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

a. seksbioscoop

Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

b. seksclub

Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.

c. seksautomaat

Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.

d. sekswinkel

Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

e. prostitutiebedrijf

Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

38 verblijfsgebied

Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval pleinen, (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.

39 verblijfsrecreatie

Recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen.

40 verkoopvloeroppervlakte

Het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

41 windturbine

Een ander bouwwerk ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.

42 winkel

Een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten begrepen.

43 woning

Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

44 zonnecollector

Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen

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

- 1 (bouw)hoogte van bouwwerken**
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen afvoerkanalen van beperkte omvang, niet worden meegerekend.
- 2 goothoogte van bouwwerken**
De maximale goothoogte in meters als bedoeld in artikel 1.4, lid 1, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen, gemeten vanaf het peil.
- 3 grondoppervlakte van bouwwerken**
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, waarbij wordt gemeten boven de begane grondvloer.
- 4 bebouwingspercentage**
De in procenten uitgedrukte verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing in een bebouwingsvlak tot de grondoppervlakte van dat bebouwingsvlak, per kavel gemeten.
- 5 vloeroppervlakte**
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter hoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.
- 6 inhoud van gebouwen**
Boven maaiveld tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren.

Artikel 1.3 Dubbeltelbepaling

Grond die in aanmerking genomen moest worden bij een verleende bouwvergunning mag, behoudens intrekking van de bouwvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 1.4 Afdekking van gebouwen

1 Afdekbepaling

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient het gebouw vanaf die hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de voorgeschreven maximale goothoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn door gedeelten van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen schoorstenen en ondergeschikte dakkapellen, is toegestaan.

2 Aanwezige afwijkende afdekking

Voorzover een (deel van een) gebouw op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan niet voldoet aan de in het eerste lid voorgeschreven afdekking geldt de dan aanwezige afdekking, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangend voorschrift.

3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.

4 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of hoogte is beoogd.

Artikel 1.5 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen en plannen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en/of plannen is bedoeld de desbetreffende wet c.q. het plan, zoals die c.q. dat luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

2 VOORSCHRIFTEN OMTRENT GEBRUIK EN BEBOUWING VAN DE GROND

Artikel 2.1 Algemene bepalingen omtrent bebouwen van de grond

1 Algemene bepalingen

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de aanwijzingen op de plankaart en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bebouwingsvlakken, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. In afwijking van het in dit lid sub b bepaalde is ondergronds bouwen in het gehele plangebied, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, toegestaan.
- e. In afwijking van het in dit lid sub b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bebouwingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, met een maximale diepte van 1,20 m en een maximale hoogte van 3,50 m toegestaan.
- f. Daar waar in deze voorschriften is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze -indien het gebouwtjes betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 4 meter, en -indien het andere bouwwerken betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere hoogte dan 4 meter.
- g. Voor zover (delen van) bouwwerken op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangend voorschrift. Deze bepaling geldt niet voor bij woningen behorende bijgebouwen.

2 Verwijzing procedure vrijstellingen

Waar in dit hoofdstuk vrijstellingen worden genoemd is de in artikel 3.4, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

3 Verwijzing procedure wijzigingen en uitwerkingen

Waar in dit hoofdstuk wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen ex artikel 11 WRO worden genoemd is de in artikel 3.4, lid 2 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 2.2 Centrumdoeleinden

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Centrumdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. de totale verkoopvloeroppervlakte binnen de vlakken met de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verblijfsgebied niet meer dan 500 m² mag bedragen;
 2. de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 - b. horeca categorie a;
 - c. maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
 - d. kantoren in alle bovengrondse bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kantoren toegestaan";
 - e. woningen;
 - f. publieksgerichte dienstverlening;
 - g. persoonlijke dienstverlening als vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten vormen persoonlijke dienstverlening;
 - h. prostitutiebedrijf als bedoeld in artikel 1.1 onder 37 sub e, niet zijnde raamprostitutie, met dien verstande dat in het plangebied slechts 1 prostitutiebedrijf is toegestaan, waarvan de totale vloeroppervlakte ten hoogste 250 m² mag bedragen;
 - i. verblijfsgebied;
 - j. tuin en/of erf;
 - k. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - l. toegang tot de ondergrondse publiekelijk toegankelijke parkeergarage;
 - m. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bouwvoorschriften

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat het in het schema voorkomende verwijfsnummer verwijst naar de in lid 4 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Gebouwen	bebouwingsvlak		zie plankaart	ter plaatse van de aanduiding "overbouwing" mag zodanig worden gebouwd dat een voor publiek toegankelijke doorgang ontstaat, met een doorgangshoogte van ten minste 6 m boven peil
Andere bouwwerken			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overkappingen: 3 m overig: 2 m	

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde voor het overschrijden van de maximale hoogte van gebouwen met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten.

4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

a Voorwaarden voor vrijstelling

Vrijstellingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend indien:

1. het gebruik geen onevenredige hinder en/of belemmeringen voor omliggende functies veroorzaakt;
2. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
3. in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

b Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

1. van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde de maximale totale verkoopvloeroppervlakte binnen de vlakken met de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verblijfsgebied en de maximale verkoopvloeroppervlakte per vestiging te overschrijden om daarmee een supermarkt met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 2.500 m² toe te staan, uitsluitend indien door middel van distributie-planologisch onderzoek wordt aangetoond dat:
 - a. er marktruimte is voor een supermarkt;
 - b. het toevoegen van een supermarkt niet leidt tot duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in het centrum van Apeldoorn;
 - c. het toevoegen van een supermarkt past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid;
2. van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde horeca categorie b toe te staan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca categorie b met vrijstelling mogelijk";
3. van het in lid 1 onder c en h bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen en de Lijst van toegelaten vormen persoonlijke dienstverlening, dan wel voorkomen in categorie 3.1 van bedoelde Lijst, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de in lid 1 onder h opgenomen mogelijkheid om gronden te gebruiken voor een prostitutiebedrijf komt te vervallen indien prostitutiebedrijfsactiviteiten ter plaatse definitief zijn beëindigd.

Artikel 2.3 Woongebied

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 aaneengesloten woningen per bebouwingsvlak;
 - b. beroepsuitoefening aan huis en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, in afwijking van het in artikel 3.1 leden 2 en 3 bepaalde tot een gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per woning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijzondere regeling werken aan huis";
 - c. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de sub b van dit lid genoemde activiteiten, uitsluitend in de eerste bovengrondse bouwlaag;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en publieksgerichte dienstverlening toegestaan", uitsluitend in de eerste bovengrondse bouwlaag:
 1. detailhandel, met dien verstande dat de totale verkoopvloeroppervlakte binnen het aanduidingsvlak niet meer dan 1.200 m² mag bedragen en dat de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 2. maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
 3. publieksgerichte dienstverlening;
 - e. horeca categorie a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca categorie a toegestaan" en uitsluitend in de eerste en tweede bovengrondse bouwlagen;
 - f. verblijfsgebied;
 - g. tuin en/of erf;
 - h. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - i. aanleg, herstel, beheer en onderhoud van landschappelijk en ecologisch waardevolle beken en sprengen, ter plaatse van of binnen een afstand van 10 meter ter weerszijden van de aanduiding "beken en sprengen";
 - j. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Toegestane woningen

Als woningen zijn toegestaan vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengesloten en gestapelde woningen.

3 Bouwvoorschriften

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingsnummers verwijzen naar de in lid 4 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Gebouwen	bebouwingsvlak, met dien verstande dat bij vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen niet meer dan 90% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd mag worden en dat de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen niet meer dan 50 m ² bedraagt	bijgebouw: 3 m	bijgebouw: 5 m overkapping: 3 m overige gebouwen: zie plankaart (4a)	- situering van bijgebouwen en overkappingen niet voor de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (4b) - ter plaatse van de aanduiding "overbouwing" mag zodanig worden gebouwd dat een voor publiek toegankelijke doorgang ontstaat, met een doorgangshoogte van ten minste 6 m boven peil

Kanaaloevers Haven Centrum

Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen		tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overig: 2 m		erf- en terreinafscheidingen op de als tuin aangeduide grond: 1 m (4c)
--	--	--	--	--

4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 3 bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximale hoogte van gestapelde woningen met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- b. dat bijgebouwen en overkappingen niet voor de de lijn waarin de voorgevel is gebouwd mogen worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- c. ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

Artikel 2.4 Verblijfsgebied

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
 - b. detailhandel, uitsluitend in de ondergrondse bouwlagen, met dien verstande dat:
 1. de totale verkoopvloeroppervlakte binnen de vlakken met de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verblijfsgebied niet meer dan 500 m² mag bedragen;
 2. de verkoopvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 200 m² mag bedragen;
 - c. evenementen;
 - d. markten en standplaatsen voor ambulante handel;
 - e. toegang tot de ondergrondse publiekelijk toegankelijke parkeergarage;
 - f. aanleg, herstel, beheer en onderhoud van landschappelijk en ecologisch waardevolle beken en sprengen, ter plaatse van of binnen een afstand van 10 meter ter weerszijden van de aanduiding "beken en sprengen";
 - g. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bouwvoorschriften

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen			antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m overig: 2,50 m	

3 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

a Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde de maximale totale verkoopvloeroppervlakte binnen de vlakken met de bestemmingen Centrumdoeleinden en Verblijfsgebied en de maximale verkoopvloeroppervlakte per vestiging te overschrijden om daarmee een supermarkt met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 2.500 m² toe te staan.

b Voorwaarden voor vrijstelling

Vrijstellingen als bedoeld in dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend indien:

1. door middel van distributie-planologisch onderzoek wordt aangetoond dat:
 - a. er marktruimte is voor een supermarkt;
 - b. het toevoegen van een supermarkt niet leidt tot duurzame ontvricting van de detailhandelsstructuur in het centrum van Apeldoorn;
 - c. het toevoegen van een supermarkt past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid;
2. het gebruik geen onevenredige hinder en/of belemmeringen voor omliggende functies veroorzaakt;
3. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
4. in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Algemene gebruiksvoorschriften

1 Algemene bepaling

Het is verboden grond en bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. het gebruik van bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf, met uitzondering van het in het plan toegelaten prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

2 Gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis

Beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen- die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

3 Vrijstelling voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 onder a bepaalde voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van niet-publiekgerichte bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen- die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. het betreft bedrijven die genoemd zijn in de bij deze voorschriften behorende Lijst

van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.

4 Bebouwing

Indien de in lid 3 bedoelde vrijstelling is verleend mag met inachtneming van het in artikel 2.2 respectievelijk 2.3 bepaalde ten behoeve van het dan toegestane gebruik worden gebouwd.

5 Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 bepaalde, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

6 Verwijzing procedure vrijstelling

Op het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in dit artikel is de in artikel 3.4, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 3.2 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1 Voorwaarden voor vrijstelling

Vrijstellingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

- a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

2 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. voor het afwijken van deze voorschriften ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemalen, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes of andere bouwwerken van openbaar nut indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover deze -indien het gebouwtjes betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 3 meter, en -indien het andere bouwwerken betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere hoogte dan 4 meter; van de hoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;
- b. ten aanzien van de voorgeschreven hoogte voor antenne-installaties, voor zover deze geen grotere hoogte hebben dan 40 meter en deze hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bebouwingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en hoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakte en percentages.

3 Aangrenzende percelen

Een in lid 2 bedoelde vrijstelling kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkeliijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

4 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het in lid 2 sub e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2 van deze voorschriften (overgangsbepaling bouwwerken).

5 Verwijzing procedure vrijstelling

Op het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 is de in artikel 3.4 lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 3.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 11 WRO

1 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;
- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het afwijken noodzakelijk is ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en hoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. teneinde voor antenne-installaties een grotere hoogte dan 40 meter toe te staan, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 60 meter mag bedragen.

3 Verwijzing procedure wijziging

Op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 2 is de in artikel 3.4 lid 2 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 3.4 Procedureregels

1 Procedureregels bij vrijstelling

Voor zover naar dit artikel wordt verwezen wordt een beslissing omtrent het verlenen van een vrijstelling niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen vrijstelling bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

2 Procedureregels bij wijziging ingevolge artikel 11 WRO

- a. Het ontwerp van een wijziging ligt gedurende twee weken ter inzage. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp van de wijziging schriftelijk zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders.
- b. Aan indieners van zienswijzen wordt de gelegenheid geboden hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
- c. Het besluit tot vaststelling van een wijziging vermeldt in ieder geval wat omtrent de ingekomen zienswijzen is overwogen. Aan indieners van zienswijzen wordt een afschrift van het besluit tot vaststelling gezonden.
- d. Na vaststelling van de wijziging door burgemeester en wethouders is het in de leden 2 tot en met 7 van artikel 11 WRO bepaalde van overeenkomstige toepassing.

4 STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Strafbepaling

Overtreding van het in artikel Algemene gebruiksvoorschriften lid 1 bepaalde anders dan door het oprichten van bebouwing is een strafbaar feit.

Artikel 4.2 Overgangsbepaling bouwwerken

1 Overgangsrecht

Bouwwerken of delen van bouwwerken welke op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning kunnen worden gebouwd, of welke nadien legaal zijn of kunnen worden gebouwd en welke afwijken van het plan mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd, indien zij door een calamiteit mochten zijn teniet gedaan, mits de aanvraag om een bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaar na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

2 Overgangsrecht niet van toepassing

Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op (delen van) bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan en die niet vielen onder de overgangsbepaling van dat plan.

3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een vergroting plaatsvindt van de inhoud en grondoppervlakte van de ingevolge lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 15%.

4 Verwijzing procedure vrijstelling

Op het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 is de in artikel 3.4 lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 4.3 Overgangsbepaling gebruik

1 Overgangsrecht

Het gebruik van gronden en gebouwen dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enig opzicht afwijkt van het 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 aard en omvang niet wordt vergroot.

2 Overgangsrecht niet van toepassing

Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en dat niet viel onder de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 4.4 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "voorschriften bestemmingsplan Kanaaloevers Haven Centrum".

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Apeldoorn

d.d. nr.

Mij bekend,
de griffier,
namens hem:
het hoofd afdeling Ruimtelijk Juridische Zaken
van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.M. van der Zwan

Bijlage 1 Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen

ontleend aan VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2007

Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	0	0	10	0	0	1
Schietinrichtingen: binnenbanen, boogbanen	0	0	10	10	10	1
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
Verpleeghuizen	10	0	30	0	30	2
Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	10	30	2
Bioscopen	0	0	30	0	30	2
Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	0	30	2
Muziek-, dans- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
Bowlingcentra	0	0	30	0	30	2
Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0	30	2
Casino's	10	0	30	0	30	2
Amusementshallen	0	0	30	0	30	2
Buurt- en clubhuizen	0	0	30	0	30	2
Overdekte zwembaden	10	0	50	10	50	3.1
Sporthallen	0	0	50	0	50	3.1

Bijlage 2 Lijst van toegelaten vormen persoonlijke dienstverlening

ontleend aan VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2007

Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
Begrafenisonderneming: uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1
Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	0	0	10	0	10	1
Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	10	0	30	0	30	2

Bijlage 3 Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis

ontleend aan VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2007

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
361	Meubelstoffeerderijen	1
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
633	Reisorganisaties	1
642	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijf/kantoor	1
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak	1
9302	Kapper op afspraak	1
9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1