

Artikel 4 Centrum

Plan: De Pas 2010
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R06B077A-0004

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel;
 - b. commerciële dienstverlening, niet zijnde kantoren uitgezonderd een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. horeca is uitsluitend toegestaan
 1. ondergeschikt aan de bestemming in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine;
 2. een dagzaak, restaurant of snackbar met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' geen dagzaak, restaurant of snackbar is toegestaan;
 - e. een garagebedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage';
 - f. wonen is uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping en hoger, uitgezonderd wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' daar is wonen op de begane grond, in de onderbouw en/of kelder ook toegestaan en met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn toegestaan;
 - g. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - h. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Centrum' worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Centrum' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen, waaronder woningen, dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' en ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen inclusief overkappingen op gronden met de bestemming 'Centrum' gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 150 m² per hoofdgebouw bedragen, mits deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 % van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 60 % van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak bedragen;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a, b, c, d, e, f en g;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden gebouwd;

- f. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan het hoofdgebouw, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorend bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3,5 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorend bouwwerk bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Centrum' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Centrum' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het toestaan van het gedeeltelijk bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de overige bouwregels in lid 4.2.2 in acht worden genomen.

4.4.2 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b voor het toestaan van het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.3 Bijbehorende bouwwerken (entreepartijen)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub d voor het toestaan van het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onbebouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25 % van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.4 Goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub f voor het toestaan van een goothoogte van maximaal 4 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.5 Bouwwerk, geen gebouw zijnde (luifels)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 sub a voor het toestaan van het bevestigen van een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een woning op gronden met de bestemming 'Centrum' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.2.

4.5.2 Parkeren

In geval van uitbreiding en/of herontwikkeling op gronden met de bestemming 'Centrum' moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, onder voorwaarden dat:

- a. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen zoals gesteld in Bijlage 1 Parkeernormen;
- b. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd in sub a vooraf advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van verkeer, inclusief het parkeerbeleid.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Wonen op begane grond

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub f voor het toestaan van het toelaten van wonen op de begane grond, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. hierdoor geen gestapelde woningen ontstaan;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Bouwvlak vergroten

Burgemeester en wethouders kunnen wanneer een bouwplan daar aanleiding toe geeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' het bouwvlak vergroten, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse van de wijziging niet meer dan 70 % van het totale bouwperceel bedraagt;
- b. in afwijking van het gestelde in 4.2.2 sub c mag ter plaatse van de wijziging de goothoogte niet meer bedragen dan 8 m en de nokhoogte niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de logistieke afwikkeling en parkeren op eigen terrein plaatsvindt met dien verstande dat:
 - 1. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen zoals gesteld in Bijlage 1 Parkeernormen;
 - 2. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd in sub a vooraf advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van verkeer, inclusief het parkeerbeleid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 5 Gemengd

Plan: De Pas 2010
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R06B077A-0004

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. commerciële dienstverlening, niet zijnde kantoren uitgezonderd een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - b. maatschappelijke voorzieningen;
 - c. wonen;
 - d. detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel;
 - e. horeca is uitsluitend toegestaan in de vorm van
 1. een bedrijfsrestaurant/kantine ondergeschikt aan de bestemming;
 2. één café, (nacht)bar of discotheek/bar-dancing per bouwperceel, ter plaatse van de aanduiding 'café';
 3. één restaurant, dagzaak, snackbar/cafetaria, hotel of pension per bouwperceel, ter plaatse van de aanduiding 'restaurant';
 - f. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Gemengd' worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Gemengd' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. hoofdgebouwen, waaronder woningen, dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' en ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen inclusief overkappingen op gronden met de bestemming 'Gemengd' gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 150 m² per hoofdgebouw bedragen, mits deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 % van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak;
- b. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij wonen gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a, b, c, d, e, f en g;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan het hoofdgebouw, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;

- g. in geval van een bijbehorend bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3,5 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijgebouw bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Gemengd' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding uitgesloten' voor de naar de weg gekeerde bouwgrens geen erfafscheidingen zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a voor het toestaan van het bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling en het parkeren op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de overige bouwregels in lid 5.2.2 in acht worden genomen.

5.4.2 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b voor het toestaan van het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de logistieke afwikkeling en het parkeren op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.4.3 Bijbehorende bouwwerken (entrepertijen)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub d voor het toestaan van het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onbebouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25 % van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.4.4 Goothoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub e voor het toestaan van een goothoogte van maximaal 4 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.4.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde (luifels)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.4 sub a voor het toestaan van het bevestigen van een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming 'Gemengd' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.2.

5.5.2 Parkeren

In geval van uitbreiding en/of herontwikkeling op gronden met de bestemming 'Gemengd' moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen onder voorwaarden dat:

- a. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen zoals gesteld in Bijlage 1 Parkeernormen;
- b. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd in sub a vooraf advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van verkeer, inclusief het parkeerbeleid.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub a voor het toestaan van een kantoor elders dan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;

- b. door de initiatiefnemer voldoende is aangetoond dat de vestiging van een kantoor elders niet mogelijk is;
- c. de logistieke afwikkeling en parkeren op eigen terrein plaatsvindt met dien verstande dat:
 - 1. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen zoals gesteld in Bijlage 1 Parkeernormen;
 - 2. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd onder 1 vooraf advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van verkeer, inclusief het parkeerbeleid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.6.2 Detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub d voor het toestaan van kleinschalige detailhandel niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel elders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de logistieke afwikkeling en parkeren op eigen terrein plaatsvindt met dien verstande dat:
 - 1. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen zoals gesteld in Bijlage 1 Parkeernormen;
 - 2. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd onder 1 vooraf advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van verkeer, inclusief het parkeerbeleid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.6.3 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub e voor het toestaan van horeca in de vorm van een restaurant, dagzaak, snackbar/cafeteria, hotel of pension elders dan ter plaatse van de aanduiding 'restaurant', onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de logistieke afwikkeling en parkeren op eigen terrein plaatsvindt met dien verstande dat:
 - 1. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen zoals gesteld in Bijlage 1 Parkeernormen;
 - 2. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd onder 1 vooraf advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van verkeer, inclusief het parkeerbeleid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Bouwvlak, bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen wanneer een bouwplan daartoe aanleiding geeft, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak en de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' wijzigen, onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 9.5.3;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de bouwhoogte maximaal 22 meter mag bedragen;
- d. het bebouwingspercentage maximaal 100 % mag bedragen;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.