

### 35.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' de bestemmingen van de gronden wijzigen in bestemmingen 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Groen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Tuin/ Tuin- 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water' en/of 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is opgesteld;
- b. het dorpskarakter behouden blijft;
- c. een duidelijke relatie gelegd wordt tussen de Julianastraat, Dorpsdijk en Strawinskyplein om één centrum te creëren;
- d. de toegestane situering en de toegestane goothoogten en/of bouwhoogte van de bebouwing gehandhaafd blijven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is een andere situering en bouwhoogte tot 15 m toegestaan, mits uit een inrichtings- en of verkavelingsplan blijkt dat de nieuwbouw stedenbouwkundig zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving;
- f. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhooon tevens het volgende in acht genomen te worden:
  - 1. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden geschaad (overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State (datum 04-08-2010, nr 200908404/1/R1)), dit dient door de initiatiefnemer(s) van de ontwikkeling te zijn aangetoond;
  - 2. de bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 worden betrokken bij de plannen voor de ontwikkeling;
  - 3. ter voorkoming van ernstige gevolgen voor het woongenot van de bewoners van de Werkersdijk 3 dient bij een ontwikkeling ter plaatse rekening gehouden te worden met een bouwhoogte die, in combinatie met de afstand tot de woning Werkersdijk 3 aanvaardbaar is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zodat privacy, bezonning en waarde van de woning gehandhaafd blijven. Indien hier, al dan niet in overleg met de bewoners van de Werkersdijk 3, van afgeweken wordt zal hiervoor planschade vergoed worden aan de bewoners van de Werkersdijk.
- g. in aanvulling van het bepaalde onder e dient in geval van een ontwikkeling nabij/ter plaatse het garagebedrijf Dorpsdijk 120 te Rhooon tevens het volgende in acht genomen te worden:
- h. de privacy van bewoners van de woning aan Werkersdijk 3 mag niet onevenredig worden betekend voor het centrum;
- i. de vestiging van detailhandel aan de looproute wordt gesitueerd zoals opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat de vestiging van detailhandel buiten de looproute mag worden gesitueerd, mits dit een meerwaarde betekent voor het centrum;

- k. geen onevenredige hinder (bezonning en privacy) optreedt voor de omliggende bestaande woningen;
- l. de maximale uitbreiding van het vloeroppervlak ten opzichte van de bestaande situatie volgens onderstaande verdeling plaatsvindt;
  - 1. 1.416 m<sup>2</sup> t.b.v. van dagelijkse voorzieningen;
  - 2. 1.020 m<sup>2</sup> t.b.v. niet dagelijkse artikelen;
  - 3. 707 m<sup>2</sup>, t.b.v. horeca;
  - 4. 758 m<sup>2</sup> t.b.v. overige functies;
- m. het bestaande garagebedrijf mag worden gehandhaafd dan wel binnen de bestemming 'Bedrijf' worden verplaatst, mits geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt en de hinder voor de omgeving niet toeneemt.
- n. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voldoende afstand tot het bestaande garagebedrijf wordt gehouden waarbij voor de milieuzonering toepassing zal worden gegeven aan bijlage 1;
- o. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid zoals in het CROW is opgenomen;
- p. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 35.10;
- q. een gefaseerde toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is toegestaan.

## **Artikel 4 Centrum**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. horecabedrijven uit categorie 2 t/m 4, zoals genoemd in artikel 1.36, uitsluitend op de begane grond;
- d. wonen vanaf de eerste verdieping;
- e. wonen op de begane grond, uitsluitend voor zover bestaand op de locaties waar op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dit de bestaande situatie is, en zoals aangegeven op de als bijlage 2 bij deze regels gevoegde inventarisatielijst;
- f. verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- g. groen- en watervoorzieningen;
- h. kantoren;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor opslag;
- j. overige bij een centrumgebied behorende voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), goothoogte (m)' de bouwhoogte en goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bijbehorende erf;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
  - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;