Bestemmingsplan

- Regels -

Victoriapark

Gemeente Brunssum

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Victoriapark

Gemeente Brunssum

IDN-nummer:	NL.IMRO.0899.BpVictoriapark-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	7 november 2023

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5

Artikel 2 Wijze van meten 15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 17

Artikel 3 Centrum - 1 17

Artikel 4 Centrum - 2 21

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde) 26

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde) 30

Hoofdstuk 3 Algemene regels 35

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 35

Artikel 8 Algemene bouwregels 36

Artikel 9 Algemene gebruiksregels 38

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 39

Artikel 11 Overige regels 40

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 41

Artikel 12 Overgangsrecht 41

Artikel 13 Slotregel 42

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan;

het bestemmingsplan 'Victoriapark' met identificatienummer NL.IMRO.0899.BpVictoriapark-VA01 van de gemeente Brunssum.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf;

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.4 aanbouw;

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.5 aanduiding;

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens;

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ander bouwwerk;

bouwwerk geen gebouw zijnde zonder dak. Een bouwwerk geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.8 bebouwing;

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage;

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het perceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van de bestemming (bijvoorbeeld binnen een bouwvlak).

1.10 begane grond;

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder of onderbouw.

1.11 bestaand;

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat, danwel nadien in gebruik kan worden genomen krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 bestemmingsgrens;

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak;

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag;

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Brunssum.

1.15 bijbehorend bouwwerk;

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.

1.16 bouwen;

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.17 bouwgrens;

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag;

een 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 een setback en met uitsluiting van een onderbouw en de zolder.

1.19 bouwperceel;

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens;

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak;

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 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.

1.23 coffeeshop;

een horecabedrijf, dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruik ter plaatse of elders.

1.24 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;

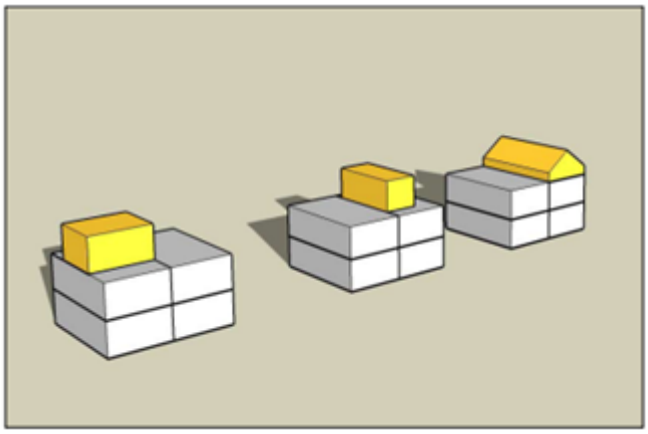
het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in afwijking van het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in de woonbebouwing zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.25 dakkapel;

een in het dakvlak uitspringend venster (uitbouw) dat het hellende dakvlak onderbreekt.

1.26 dakopbouw;

uitbreiding van gebouw waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop het gebouw wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of goothoogte meestal wordt verhoogd.



Verschillende vormen van dakopbouw

1.27 detailhandel;

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

1.28 dienstverlening;

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

1.29 eerste bouwlaag;

de bouwlaag op begane grondniveau.

1.30 erf;

al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.31 erfafscheiding;

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.32 erker;

ondergeschikte toevoeging van maximaal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.33 escortbedrijf;

een exploitant of beheerder die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die niet ter plekke wordt uitgevoerd (escortservices, bemiddelingsbureaus, en dergelijke), waarbij uitgesloten het gebruik als vergaderruimte, verzamelplaats, kantine, wachtruimte, of iets van dien aard, voor en/of door prostituees of klanten.

1.34 gebouw;

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 gebruiken;

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.36 gestapelde woning;

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.37 grondgebonden woning;

een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat.

1.38 groothandel;

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfs- of beroepsactiviteit.

1.39 grow-producten;

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.40 growshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van grow-producten.

1.41 head-producten;

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.42 headshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van head-producten.

1.43 hoofdgebouw;

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.44 horeca(bedrijf);

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

De horecabedrijven zijn in de volgende categorieën te onderscheiden:

Categorie 1: lichte horeca

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

<u>1a Aan de detailhandelfunctie verwante horeca, bijvoorbeeld:</u>

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

<u>1b. Overige lichte horeca, bijvoorbeeld:</u>

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);

<u>1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, bijvoorbeeld:</u>

- bedrijven genoemd onder 1a. en 1b. met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m2;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizzeria, chinees restaurant).

Categorie 2: middelzware horeca

Bedrijven, die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld:

a. bar;
b. bierhuis;
c. biljartcentrum;
d. café;
e. proeflokaal;
f. shoarma/grillroom;

Categorie 3: zware horeca

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers trekken en daardoor grote hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken, bijvoorbeeld:

a. dancing;
b. discotheek;
c. nachtclub;
d. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/ dansevenementen.

1.45 hospita-verhuur;

een situatie waarbij door de rechthebbende – die tevens zelf bewoner van de woning is - onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd voor bewoning tot een maximum van 2 personen naast het huishouden van de hoofdbewoner.

1.46 huishouden;

de bewoning van een woning door:

a. één persoon;
b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.47 kamerbewoning;

de bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur.

1.48 kantoor;

een ruimte die of gebouw dat door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden, zonder baliefunctie.

1.49 luifel;

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.50 maatschappelijkevoorzieningen;

(niet commerciële) educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.51 maatvoeringsgrens;

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.52 maatvoeringsvlak;

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.53 nadere eis;

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.54 nokverhoging;

vergroting van de ruimte onder een zadeldak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen. Aan de achterkant wordt een nieuwe goot gecreëerd, met tussen die goot en het dakvlak een kozijn.

1.55 nultredenwoning;

een woning waarbij de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn gesitueerd, op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is de woning zonder traplopen bereikbaar.

1.56 nutsvoorzieningen;

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, straatkasten, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.57 onderbouw;

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,50 m boven het peil is gelegen.

1.58 onzelfstandigewoonruimte;

woonruimte in een woning die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat men afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken.

1.59 openbaartoegankelijkgebied;

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.60 peil;

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de

weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang grenst aan de doorgangen die zijn voorzien tussen de Kerkstraat en het binnenterrein / Victoriapark: de (gemiddelde) hoogte van het openbaar toegankelijk gebied direct grenzend aan die hoofdtoegang;
c. voor gebouwen in situaties anders dan bedoeld onder a of b: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de voorkant van het gebouw, waarbij plaatselijk kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.
d. voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijk kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.

1.61 perceel;

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.62 perceelsgrens;

een grens van een perceel.

1.63 prostitutie;

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.64 raamprostitutie;

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué(e) tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.65 ruimtelijke karakteristiek;

het ter plaatse aanwezige karakter van de ruimte, gevormd door bouwwerken en onbebouwde ruimte inclusief het gebruik.

1.66 ruimtelijke kwaliteit;

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.67 seksinrichting;

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, dan wel erotische en/of pornografische artikelen te koop en/of ter verhuur worden aangeboden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.68 serre;

een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond, meestal aan de achterzijde van een huis. Een serre wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.69 setback;

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2 meter achter de doorgetrokken gevels van een gebouw met een hoogte van maximaal 3,2 meter.

1.70 smart-producten;

verzamelnaam voor producten met een, sterk, stimulerende, werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere, oppeppende, psychotrope stoffen.

1.71 smartshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan het exploiteren, uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van smart-producten.

1.72 speelvoorziening;

Openbaar toegankelijke recreatieve voorziening waar al dan niet tegen betaling gebruik kan worden gemaakt van speeltoestellen en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

1.73 stedenbouwkundig beeld;

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.74 straatprostitutie;

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.75 supermarkt;

een zelfbedieningszaak in dagelijkse goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

1.76 totale bouwhoogte;

de optelsom van de maximale hoogtematen van het totaal toegestaan aantal bouwlagen.

1.77 uitbouw;

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een uitbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.78 uitvoeren;

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.79 voorgevel;

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.80 voorgevelrooilijn;

een (denkbeeldige) lijn ter plaatse van de voorgevel van een gebouw, zoals dat blijkens de verbeelding aanwezig is, en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.81 voorkant;

die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

1.82 weg;

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.83 wonen;

het gehuisvest zijn in een woning.

1.84 woning;

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

1.85 woningsplitsing;

het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

1.86 woongebouw;

gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk op dat perceel, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige, vergunningplichtige bouwwerken tezamen.

2.3 de 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de achtergevel of meer dan 50% van de breedte van de overige gevels, is de goot, de druiplijn of het boeiboord van die dakkapel of dakopbouw maatgevend voor het bepalen van de goothoogte.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de verticale diepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het diepste punt van een gebouw.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;
b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
c. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond;
d. horeca van categorie 1a, uitsluitend op de begane grond;
e. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens detailhandel, met inbegrip van supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens detailhandel, met uitzondering van supermarkten, uitsluitend op de begane grond;
g. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
h. laad- en losfaciliteiten;
i. verkeers- en verblijfsdoeleinden;

met de daarbij behorende:

j. parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies (gebouwd en ongebouwd);
k. terrassen, uitsluitend direct grenzend aan en ten behoeve van horeca als bedoeld onder d;
l. nutsvoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
b. andere bouwwerken.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide goot- en bouwhoogte;
c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' het aantal bouwlagen niet meer mag bedragen dan het

aangeduide aantal;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
e. de voorgevel van een gebouw dient in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
f. De afstand tussen twee gebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen, voor zover die gebouwen niet aaneen worden gebouwd.
g. de eerste bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 6 meter, de bouwlagen daarboven hebben een hoogte van maximaal 3,2 meter;
h. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
i. de inhoud van een woning dient minimaal 200 m³ te bedragen.

3.2.3 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen en buiten de aanduiding 'bouwvlak';
b. de verticale bouwdiepte mag maximaal 5 meter beneden het peil bedragen.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Niet van toepassing

3.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen lichtmasten, kunstwerken, informatieborden, wegwijzers, verkeerssignaleringen en -regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende) kunstobjecten;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde in het openbaar toegankelijk gebied mag maximaal 8 meter bedragen voor verlichting, masten, wegwijzers, verkeerssignaleringen en -regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende) kunstobjecten en maximaal 5 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde op bouwpercelen in de vorm van erf- en terreinafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

a. de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
c. het aantal parkeervoorzieningen;
d. de situering van parkeervoorzieningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van een extra bouwlaag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel onder b en c en zo maximaal één extra bouwlaag toelaten, mits:

a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet mogen worden aangetast;
b. de toevoeging vanuit stedenbouwkundig en milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is.

3.4.2 Afwijken ten behoeve van een extra (gebouwde) parkeerlaag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 en zo een extra ondergrondse parkeerlaag toelaten, mits:

a. deze uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
b. dit noodzakelijk dan wel wenselijk is om een onevenredige parkeerdruk te voorkomen;
c. er geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefmilieu.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

a. detailhandel, anders dan toegelaten op grond van artikel 3.1.1;
b. horecavoorzieningen, anders dan toegelaten op grond van artikel 3.1.1;
c. kantoren;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden;
f. woningsplitsing;
g. kamerbewoning en kamerverhuur.

3.5.2 Detailhandel

a. Bij de supermarkt als bedoeld in 3.1.1 onder e dient laden en lossen volledig inpandig plaats te vinden;
b. de toelevering van goederen voor de overige detailhandelsvestigingen dient zoveel mogelijk aan de achterzijde plaats te vinden.

3.5.3 Aan huis verbonden beroepen

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
c. de woonuitstraling blijft behouden;
d. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
e. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand;
f. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
h. horeca is niet toegestaan;

i. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien het aan huis verbonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
j. de woning blijft aan het Bouwbesluit 2012 voldoen;
k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden aan huis, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het betreft een eenmansbedrijf;
b. degene die de activiteit verricht, is tevens bewoner van het pand;
c. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
d. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
e. de woonuitstraling blijft behouden;
f. de activiteiten worden uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien de bedrijfsmatige activiteit in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
g. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
h. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
i. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
j. de woning blijft aan het Bouwbesluit voldoen;
k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen op de verdiepingen;
b. wonen op de begane grond, met dien verstande dat dit aan de zijde van de Kerkstraat alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 2';
c. horeca van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'horeca van categorie 1' en 'specifieke vorm van centrum - zoekgebied voetgangersgebied' en bovendien uitsluitend op de begane grond;
d. horeca van categorie 1a en 1b, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' en met uitzondering van een snackbar;
e. uitsluitend voor zover gesitueerd aan en georiënteerd op de Kerkstraat of Schiffelerstraat:
    1. tevens voor detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat:
        - supermarkten niet zijn toegestaan;
        - geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten;
    2. tevens voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grond;
    3. maatschappelijke voorzieningen;
f. in afwijking van sub e zijn maatschappelijke voorzieningen ook toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1';
g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens horeca tot en met categorie 2 op de begane grond en uitsluitend daar waar dat bestaand aanwezig is ook op de verdiepingen;
i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
j. een park en andere groenvoorzieningen, met inbegrip van speelvoorzieningen, educatieve voorzieningen en voorzieningen gericht op het faciliteren van ontmoeten in de openbare ruimte;
k. verkeers- en verblijfsdoeleinden;

met de daarbij behorende:

l. parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies (gebouwd en ongebouwd);
m. terrassen, uitsluitend direct grenzend aan en ten behoeve van horeca als bedoeld onder c, d en h;
n. nutsvoorzieningen;
o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
b. andere bouwwerken.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. een gebouw dient met de voorgevel te zijn georiënteerd richting openbaar toegankelijk gebied, maar galerijen en daarmee vergelijkbare constructies dienen aan te achterzijde van een gebouw te worden gerealiseerd;
c. een gebouw dat wordt gebouwd aan de zijde van de Kerkstraat is georiënteerd op de Kerkstraat en de voorgevel wordt gebouwd in en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens.
d. voor gebouwen anders dan gebouwd aan de zijde van de Kerkstraat en georiënteerd op de Kerkstraat geldt dat de voorgevel evenwijdig aan de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde bouwgrens gebouwd, het zij in die bouwgrens, dan wel op maximaal 3 meter achter die bouwgrens;
e. in afwijking van het bepaalde onder a en c mag de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ten behoeve van de tweede bouwlaag en eventuele daarboven gelegen bouwlagen aan de zijde van de Kerkstraat worden overschreden;
f. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, mits ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zoekgebied voetgangersgebied' een doorgang tussen de Kerkstraat en het centraal in het plangebied gelegen openbaar toegankelijk gebied voor voetgangers vrij wordt gehouden met een minimale breedte van 5 meter;
g. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover beide gebouwen niet aaneen worden gebouwd, minimaal 5 meter te bedragen;
h. het aantal bouwlagen van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
i. een gebouw mag niet worden afgedekt met een kap;
j. een bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3,2 meter, met dien verstande dat de eerste bouwlaag een hoogte van maximaal 4,5 meter mag hebben, indien het geen woning betreft.

4.2.3 Bouwregels specifiek voor woningen

a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar maximaal het aangeduide aantal woningen is toegestaan;
b. nieuwe woningen worden - uitgezonderd transformatie van bestaande gebouwen - uitgevoerd als nultredenwoning.

4.2.4 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen en buiten de aanduiding 'bouwvlak';
b. de verticale bouwdiepte mag maximaal 5 meter beneden het peil bedragen.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken

Niet van toepassing

4.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen lichtmasten, kunstwerken, informatieborden, wegwijzers, verkeerssignaleringen en -regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair, speelvoorzieningen en (beeldende) kunstobjecten;

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde in het openbaar toegankelijk gebied mag maximaal 8 meter bedragen voor verlichting, masten, wegwijzers, verkeerssignaleringen en -regelinstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende) kunstobjecten en maximaal 5 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde op bouwpercelen in de vorm van erf- en terreinafscheidingen mag vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

a. de situering en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
c. het aantal parkeervoorzieningen;
d. de situering van parkeervoorzieningen;
e. de situering van onderdoorgangen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van artikel 4.2.2 onder a en verder en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' wordt gebouwd, mits:

a. de bouwgrenzen met niet meer dan 4 meter worden overschreden;
b. de afwijking niet wordt toegepast aan de zijde van de Kerkstraat;
c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
e. er geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig artikel 8.4.

4.4.2 Afdekking gebouw met een kap

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van artikel 4.2.2 onder i en toestaan dat een gebouw geheel of gedeeltelijk wordt afgedekt met een kap, mits:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. er geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.4.3 Toestaan extra bouwlaag

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van artikel 4.2.2 onder h en het realiseren van één extra bouwlaag en incidenteel nog een tweede extra bouwlaag als setback toestaan, mits:

a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. er geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig artikel 8.4;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' maximaal één extra bouwlaag wordt toegestaan;
f. bij de toepassing van warmtepompen met een buitenunit wordt aangetoond dat er geen onaanvaarbare cumulatieve geluidsbelasting ontstaat op de nieuwe en de bestaande woningen en buitenruimten bij die

woningen;

g. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2.

4.4.4 Afwijken ten behoeve van een extra (gebouwde) parkeerlaag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 en zo een extra ondergrondse parkeerlaag toelaten, mits:

a. dit noodzakelijk dan wel wenselijk is om een onevenredige parkeerdruk te voorkomen;
b. er geen onevenredige aantasting ontstaat van het woon- en leefmilieu.

4.4.5 Situering en aantal woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 en toestaan dat een groter aantal woningen wordt gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven, mits:

a. het totale aantal nieuwe woningen binnen de bestemming Centrum - 2 na inwerkingtreding van dit plan niet meer dan 82 bedraagt, tenzij toepassing is gegeven aan sub a artikel 10, in welk geval het totale aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 90;
b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
d. er geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig artikel 8.4.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

a. detailhandel, anders dan toegelaten op grond van artikel 4.1.1;
b. horecavoorzieningen, anders dan toegelaten op grond van artikel 4.1.1;
c. een snackbar, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1';
d. kantoren;
e. maatschappelijke voorzieningen, anders dan toegelaten op grond van artikel 4.1.1;
f. woningsplitsing;
g. kamerbewoning en kamerverhuur.

4.5.2 Aan huis verbonden beroepen

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
c. de woonuitstraling blijft behouden;
d. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
e. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand;
f. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;

h. horeca is niet toegestaan;
i. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien het aan huis verbonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
j. de woning blijft aan het Bouwbesluit 2012 voldoen;
k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 11.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.2.1 is niet van toepassing indien:

a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m^2 beslaat;
d. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m^2 beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 mits de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

5.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op

het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5.3.2, onder c, van toepassing is, wordt in de voorwaarden aan de omgevingsverguninng tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 5.4.1 is niet vereist indien:

a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven / booronderzoek);
b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m^2 beslaat;
d. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m^2 beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
e. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
f. het voor 'Verkeer' aangewezen gronden betreft die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat en het betreft:
    1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen tot een diepte van 1,5 meter, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
    2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter;
    3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tot een diepte van 1,5 meter.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 5.4.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

5.4.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorwaarden aan de omgevingsverguninng tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5.5 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

5.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 5.5.1 is niet vereist indien:

a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m^2 beslaat;
c. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m^2 beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

5.5.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 5.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorwaarden aan de omgevingsverguninng tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen (dubbel)bestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 11.1. .

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.2.1 is niet van toepassing indien:

a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m^2 beslaat;
d. de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m^2 beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 mits de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op

het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 6.3.2, onder c, van toepassing is, wordt in de voorwaarden aan de omgevingsverguninng tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 6.4.1 is niet vereist indien:

a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven / booronderzoek);
b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m^2 beslaat;
d. de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m^2 beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
e. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
f. het voor 'Verkeer' aangewezen gronden betreft die in beheer zijn bij Rijkswaterstaat en het betreft:
    1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen tot een diepte van 1,5 meter, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
    2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren tot een breedte van 1 meter;
    3. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tot een diepte van 1,5 meter.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als genoemd in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.4.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 6.4.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorwaarden aan de omgevingsverguninng tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

6.5 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 5 (lage waarde)' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

6.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 6.5.1 is niet vereist indien:

a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m^2 beslaat;
c. de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m^2 beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.5.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.5.5 Toevalsvondsten

Indien het bepaalde in artikel 6.5.4, onder c, van toepassing is, wordt in de voorwaarden aan de omgevingsverguninng tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

8.2 Overschrijding bouwgrenzen

De uit de regels in Hoofdstuk 2 voortvloeiende grenzen aan de situering van bebouwing mogen worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
b. luifels, balkons en overstekende daken, mits:
    1. de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
    2. de afstand tussen een luifel of een balkon en de openbare weg minimaal 3,5 meter bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

8.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan overeenkomstig een daarvoor verleende vergunning aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden en dat ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstands-, hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. voor zover de in de bouwregels voorgeschreven maximale maten worden overschreden, de betreffende afwijkende maten als ten hoogste toelaatbaar worden beschouwd;
    2. voor zover niet wordt voldaan aan de in de bouwregels voorgeschreven minimiale maten, de betreffende afwijkende maten als ten minste toelaatbaar worden beschouwd.
b. In geval van herbouw is het onder a bepaalde uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

8.4 Parkeren

a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Beleidsregel parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022, met dien verstande dat wanneer voornoemde beleidsregel wordt gewijzigd of vervangen, er wordt getoetst aan de ten tijde van de het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregel.
c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits:
    1. wordt aangetoond dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
    2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

8.5 Berging en infiltratie van hemelwater

a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient binnen het plangebied te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen.
b. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit is afgestemd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:25, gemiddeld klimaatscenario 2050, wat wil zeggen 50

mm, bij een buiduur van twee uur.

c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en daarmee toestaan dat wordt voorzien in een voorziening van afwijkende omvang, mits:
   1. wordt aangetoond dat geen (grond)wateroverlast in de omgeving zal ontstaan; en;
   2. wordt aangetoond dat de voorziening redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, indien de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een voorziening anders dan op eigen terrein.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. opslagplaats voor goederen niet ten dienste van de ter plaatse geldende bestemming;
c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen;
d. permanente bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head-, en/of growshopproducten en een belhuis.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en mits daar niet een andere in hoofdstuk 2 van deze regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid in voorziet, een omgevingsvergunning verlenen voor:

a. het afwijken van de in dit bestemmingsplan voorgeschreven maten (waaronder ook begrepen percentages en aantallen) met maximaal 10%, waarbij geldt dat:
    1. een toename van het aantal toegelaten woningen enkele mag worden toegepast binnen de bestemming Centrum - 2 en slechts voorzover de behoefte aan die woningen is aangetoond en daarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden;
b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3 meter en geen grotere oppervlakte dan 50 m² hebben;
c. de bouw van straatmeubilair en andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeerskundige redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers of keermuren, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter bedraagt;
d. de bouw van andere bouwwerken ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 15 meter bedraagt;
e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits deze overschrijdingen niet meer bedraagt dan 3 meter en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voorrangsregels

11.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan "Victoriapark".

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl