Rheden-Centrum 2022

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Centrum - 1	14
Artikel 5	Centrum - 2	17
Artikel 6	Gemengd - 1	20
Artikel 7	Groen	23
Artikel 8	Tuin	24
Artikel 9	Verkeer	25
Artikel 10	Wonen	26
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	29
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	31
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**33**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 14	Algemene bouwregels	34
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 19	Algemene procedureregels	40
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**41**
Artikel 20	Overgangsrecht	41
Artikel 21	Slotregel	42
Bijlagen		**43**
Bijlage 1	Nota Parkeernormen	44
Bijlage 2	Lijst maatschappelijke voorzieningen	55
Bijlage 3	Lijst gemengde activiteiten	57
Bijlage 4	Lijst bedrijfsactiviteiten gemengd gebied	59
Bijlage 5	Lijst horeca-activiteiten	61
Bijlage 6	Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis	63

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPRC2019-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.8 bed and breakfast

het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.9 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren,

inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak in beslag neemt;

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsvloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 begeleid wonen

24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning (inclusief toezicht) welke in hetzelfde gebouw wordt gecombineerd met bijbehorende woon- en verblijfsvormen, bestemd voor personen waarvoor 24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning als bedoeld in de Jeugdwet, is vastgelegd in een besluit (Awb) afgegeven door de gemeente; bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;

1.14 beroep aan huis

een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.15 bestaand

zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.19 bijzondere maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen al dan niet op non-profit basis op het gebied van welzijn, gezondheidszorg en buurtfuncties zoals (para)medische voorzieningen, kinderopvang, bibliotheek, een (deels) zorggerelateerd restaurant, zorggerelateerde kleinschalige detailhandel en zorggerelateerde activiteiten gericht op uiterlijke verzorging dan wel een postagentschap;

1.20 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;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen metaal of ander materiaal die (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld is om ter plaatse te functioneren;

1.27 bovenbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en
b. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.
(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.28 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;

1.29 daghoreca

een type horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee, niet-alcoholische dranken en zwak alcoholische dranken en ondersteunend is aan en wat openingstijden betreft in het algemeen vergelijkbaar is met winkels, zoals een ijssalon, koffiehuis of tearoom;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte daghoreca welke direct gerelateerd is aan de ter plaatse aanwezige detailhandel; hieronder wordt eveneens niet begrepen een niet voor particulieren toegankelijk detailhandelsbedrijf dat zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet;

1.31 detailhandel in weggebonden artikelen

detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;

1.32 deskundig archeoloog

de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog, alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet;

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals bankfilialen, reisbureaus, stomerij; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.34 diepwortelende beplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.35 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.36 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festival;

1.37 gebouw

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

1.38 hogere waarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige ruimten of geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.39 hoofdgebouw

een gebouw, of een 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;

1.40 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit is in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.41 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het verstrekken van logies, maaltijden, spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café;

1.42 hotel

een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldienstverlening worden hieronder begrepen;

1.43 instellingswonen

24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning (inclusief toezicht) welke in hetzelfde gebouw wordt gecombineerd met bijbehorende woon- en verblijfsvormen bestemd voor personen waarvoor 24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg is vastgesteld in een indicatiebesluit van het Centrum indicatiestelling zorg, of de rechtsopvolger daarvan, dan wel in een daartoe strekkend gemeentelijk besluit voortvloeiende uit de Wet maatschappelijke ondersteuning, en waar naast (eventuele) privéruimten ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig zijn; bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;

1.44 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet;

1.45 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.46 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening zoals een accountantskantoor, adviesbureau of een ontwerpbureau;

1.47 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.48 kleinschalig ambachtelijk bedrijf

bedrijf waarbij niet meer dan drie mensen individuele goederen voor een belangrijk deel in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen geheel naar de specifieke wensen van de opdrachtgever tevens eindgebruiker. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van toestellen of machinaal gereedschap, echter de productie vindt niet gestandaardiseerd plaats, er is geen massa- of serieproductie en de goederen worden niet geproduceerd voor verdere toepassing in een ander bedrijf;

1.49 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.50 maximum aantal wooneenheden

op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.51 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.52 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

1.53 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.54 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.55 ondergeschikte dakkapel

dakkapel welke door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel welke niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.56 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.57 oorspronkelijke achtergevel van een hoofdgebouw

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden;

1.58 opslag

het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.59 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.60 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.61 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdverblijf;

1.62 productiegebonden detailhandel

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

1.63 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.64 speelveld

een openbaar terrein zoals een trapveld, basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speelvoorzieningen aanwezig zijn;

1.65 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.66 straatmeubiliair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, - papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.67 terras

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca)bedrijf;

1.68 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.69 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.70 voorgevelrooilijn

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
    1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
    1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
    2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.71 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.72 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, in combinatie daarmee de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.73 zakelijke dienstverlening

kantoor met baliefunctie ten behoeve van publiekrechtelijke commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tenzij in deze regels anders is bepaald, met uitzondering van:

a. ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
b. ondergeschikte dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, tenzij in deze regels anders is bepaald;

2.6 het bebouwingspercentage

de in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwperceel.

2.7 het verlengde van de achtergevel van een gebouw

de evenwijdig aan de achtergevel doorgetrokken lijn van de feitelijke achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens van het perceel waarop het gebouw is geplaatst.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 van Bijlage 4 Lijst bedrijfsactiviteiten gemengd gebied;
b. Tevens zijn op de voor 'Bedrijf' bestemde gronden bestemd voor: dienstverlening, en maatschappelijke voorzieningen als genoemd inBijlage 2 Lijst maatschappelijke voorzieningen en behorend tot categorie 1.
c. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
c. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;
   3. een bovenbouw.
d. Afwijkingen in maten, aantallen en oppervlaktes zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal/oppervlakte.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd.
b. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
f. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen:
   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 3.2.2 onder d ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend:

a. Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan in de vorm van productiegebonden detailhandel dan wel in de vorm van ondergeschikte detailhandel.
b. Het (doen of laten) gebruiken van de gebouwen voor kantoren, anders dan ter plekke bedrijfsgebonden kantoorfuncties tot een maximum van 30% van het bedrijfsvloeroppervlak.
c. Het gebruik van bijgebouwen voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders dan als stallings- of opslagruimte.
d. Het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a en toestaan dat tevens bedrijfsactiviteiten worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 4 Lijst bedrijfsactiviteiten gemengd gebied of die volgens die bijlage van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie.
b. De onder a opgenomen bevoegdheid kan niet worden toegepast ten behoeve van:
   1. bedrijfsactiviteiten van zelfstandige kantoren, horecabedrijven en detailhandelsbedrijven.
c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. detailhandel en dienstverlening op de begane grond;
   2. horeca-activiteiten van categorie 1a genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond;
   3. maatschappelijke voorzieningen als genoemd in Bijlage 2 Lijst maatschappelijke voorzieningen en behorend tot categorie 1;
   4. woningen op de verdiepingen;
   5. gebruik van de openbare ruimte voor standplaatsen, terrassen en evenementen;
   6. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
   7. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.72 tenzij de regels dit middels de aanduiding '**kamerverhuur**' toestaan;
      - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.72 tenzij de regels dit middels de aanduiding '**kamerverhuur**' toestaan;
      - niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
      - de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.

b. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. horeca-activiteiten van categorie 1b, 2a en 2b genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - 2b**', waarbij geldt dat:
      - een hotel of pension niet is toegelaten;
      - per aanduidingsvlak niet meer dan 1 horecabedrijf is toegelaten;
   2. (para)medische praktijkruimten, medische klinieken en ruimte voor dagbehandeling op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**gezondheidszorg**';
   3. kamergewijze verhuur zonder een relatie met het gebruik als woning, ter plaatse van de aanduiding '**kamerverhuur**' tot maximaal het aantal kamers aangeduid op de verbeelding, dan wel voor zover legaal bestaand op het tijdstip van de vaststelling van dit plan;
   4. een stratenmakersbedrijf met buitenopslag en stalling van maximaal 2 vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stratenmaker**'.
   5. wonen op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-wonen op begane grond**'.

c. De gronden zijn tevens bestemd voor wegen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwater- infiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
d. In afwijking van het bepaalde onder lid c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
e. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal**

bouwlagen' een ander maximum is aangegeven;
3. een bovenbouw.

f. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd.
b. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak (m²)**' geldt dat de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte.
d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m.
e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
f. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
g. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal.

4.2.3 Overige bouwwerken

a. Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:
   1. Vrijstaande reclame-uitingen zijn niet toegelaten.
   2. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
b. Luifels in het openbare gebied zijn toegelaten voor zover bestaand en tot de bestaande bouwhoogte.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking hoogtemaatvoering

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 4.2.1 onder c en lid 4.2.2 onder d, e en f ten behoeve van een vermeerdering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits;
   1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
   2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
   3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
   4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m² en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;

5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 15.2 Parkeren;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a is het verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 4.1 onder a en b, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.
c. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen bij horeca van categorie 1a geldt dat:
   1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
   2. het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren onverkort van toepassing is.
d. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen bij horeca van categorie 1b en hoger geldt dat:
   1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
   2. de oppervlakte van het terras is maximaal zoals bestaand;
   3. het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren onverkort van toepassing is.
e. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;
   1. lid 4.1 om een vorm van horeca toe te staan die niet is genoemd in de Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten of die volgens die lijst van een hogere categorie is, voor zover de betrokken horeca-activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie;
   2. lid 4.1 en een activiteit toestaan die niet is genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 4.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is.
   3. lid 4.4 lid d. voor het vergroten van een terras bij horeca van categorie 1b en hoger mits uit onderzoek blijkt dat dit geen onevenredig negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving.
b. Afwijkingen als bedoeld onder a kunnen alleen worden verleend voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. detailhandel op de begane grond;
   2. dienstverlening op de begane grond;
   3. horeca-activiteiten van categorie 1a genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond;
   4. maatschappelijke voorzieningen als genoemd in Bijlage 2 Lijst maatschappelijke voorzieningen en behorend tot categorie 1;
   5. woningen op de verdiepingen;
   6. gebruik van de openbare ruimte voor standplaatsen, terrassen, evenementen en een weekmarkt;
   7. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis ;
   8. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
      - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.72;
      - niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
      - de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.
b. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. horeca-activiteiten van categorie 1b genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - 1b**', waarbij geldt dat:
      - per aanduidingsvlak niet meer dan 1 horecabedrijf is toegelaten;
   2. een woning op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van centrum - wonen beganegrond**';
   3. transportbedrijf met stalling van maximaal 2 vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stalling transportbedrijf**';
   4. een kantoor op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**';
   5. kamergewijze verhuur zonder een relatie met het gebruik als woning, voor zover legaal bestaand op het tijdstip van de vaststelling van dit plan.
c. De gronden zijn tevens bestemd voor wegen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwater- infiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
d. In afwijking van het bepaalde onder lid c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
e. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;
   3. een bovenbouw.

f. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd.
b. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak (m^2)**' geldt dat de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte.
d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m.
e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
f. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
g. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:
   1. Vrijstaande reclame-uitingen zijn niet toegelaten.
   2. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
b. Luifels in het openbare gebied zijn toegelaten voor zover bestaand en tot de bestaande bouwhoogte.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking hoogtemaatvoering

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 5.2.1 onder c en lid 5.2.2 onder d, e en f ten behoeve van een vermeerdering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%.
   2. lid 5.2.1 onder a ten behoeve van de een toeristisch-recreatieve voorziening ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - voorziening'** met een maximale bouwhoogte van 3,5 m en een maximale oppervlakte van 4 m^2.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits;
   1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
   2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
   3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
   4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft waarbij reclame uitingen zich

beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2 en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;
5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 15.2 Parkeren;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a is het verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 5.1 sub a onder 1, 2 en 3 en sub b onder 1 en 3, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.
c. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen geldt dat:
   1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
   2. het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren onverkort van toepassing is.
d. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen bij horeca van categorie 1b en hoger geldt dat:
   1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
   2. de oppervlakte van het terras is maximaal zoals bestaand;
   3. het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren onverkort van toepassing is.
e. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in;
   1. lid 5.1 om een vorm van horeca toe te staan die niet is genoemd in de Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten of die volgens die lijst van een hogere categorie is, voor zover de betrokken horeca-activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, dan wel gelet op aard en invloed passend is in de omgeving;
   2. lid 5.1 en een activiteit toestaan die niet is genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 5.4 sub a onder 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is.
   3. lid 5.1 voor het toestaan van een woning op de begane grond indien er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is (waaronder inbegrepen de bodemkwaliteit).
   4. lid 5.4 lid d. voor het vergroten van een terras bij horeca van categorie 1b en hoger mits uit onderzoek blijkt dat dit geen onevenredig negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving
b. Afwijkingen als bedoeld onder a kunnen alleen worden verleend voor zover geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. wonen;
   2. detailhandel op de begane grond;
   3. horeca-activiteiten categorie 1a genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond;
   4. maatschappelijke activiteiten, dienstverlenende activiteiten en activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning genoemd in Bijlage 3 Lijst gemengde activiteiten, met dien verstande dat het uitoefenen van de baliefunctie uitsluitend op de beganegrond van het hoofdgebouw is toegestaan;
   5. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
   6. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
      - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.72;
      - niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
      - de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.

b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. zaalverhuur, niet zijnde een partycentrum, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca-zaalverhuur**';
   2. horeca-activiteiten van categorie 2a genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - 2a**', waarbij geldt dat:
      - per aanduidingsvlak niet meer dan 1 horecabedrijf is toegelaten;
   3. horeca-activiteiten van categorie 2b genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - 2b**', waarbij geldt dat:
      - een hotel of pension niet is toegelaten;
      - per aanduidingsvlak niet meer dan 1 horecabedrijf is toegelaten; '
      - het gestelde in artikel 15.2 Parkeren onverminderd van toepassing is.
   4. stalling van maximaal 2 vrachtwagens, ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf-stalling transportbedrijf'**;

c. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.
e. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering**' geldt in afwijking van het gestelde onder c dat de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte moet worden gehandhaafd.
f. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:

1. een onderbouw;
2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;
3. een bovenbouw.

g. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal.

6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd.
b. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
c. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
f. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:
    1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
    2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' dan wel indien gesitueerd binnen een bouwvlak dan wel zijn gesitueerd achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 2 m bedragen.
c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande-reclame uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
d. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
e. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
    1. lid 6.2.1 onder c ten behoeve van een vermeerdering of vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;
    2. lid 6.2.2 onder d ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;

2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden blijft waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2 en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven het maaiveld;
5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 15.2 Parkeren;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw.
c. Behoudens het gestelde onder a is het verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 6.1 onder a sub 2 tot en met 4 en onder b voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.
d. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen geldt dat:
   1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
   2. het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren onverkort van toepassing is.
e. Voor het gebruik van de buitenruimte voor terrassen bij horeca van categorie 1b en hoger geldt dat:
   1. de terrassen moeten zijn gesitueerd voor het hoofdgebouw dan wel voor het verlengde van de achterzijde van het hoofdgebouw;
   2. de oppervlakte van het terras is maximaal zoals bestaand;
   3. het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren onverkort van toepassing is.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 6.1 sub a onder 4 en activiteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 3 Lijst gemengde activiteiten met dien verstande dat:
      - de activiteiten betrekking hebben op een maatschappelijke voorziening, een dienstverlenende voorziening dan wel op een voorziening op het gebied van cultuur en ontspanning;
      - de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met activiteiten die wel zijn opgenomen in Bijlage 3 Lijst gemengde activiteiten;
   2. lid 6.1 sub a onder 3 en activiteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten of die volgens die volgens die bijlage van een hogere categorie zijn, voor zover de betrokken horeca-activiteiten naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie;
   3. lid 6.4 lid e. voor het vergroten van een terras bij horeca van categorie 1b en hoger mits uit onderzoek blijkt dat dit geen onevenredig negatieve effecten heeft op het woon- en leefklimaat van de omgeving
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken alsmede in ondergeschikte mate voor verkeersdoeleinden;
b. doorsnijdende fiets- en voetpaden, hondenuitlaatplaatsen;
c. watergangen en waterpartijen;
d. doorsnijdende wegen ter ontsluiting van de direct aanliggende percelen;
e. bruggen en andere civieltechnische werken;
f. straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

7.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

g. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
h. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
i. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Een bestemmingsvlak mag beperkt worden ingericht voor verkeersdoeleinden en wel tot niet meer dan 1 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Groen'.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 ten behoeve van een verdergaande inrichting voor verkeersdoeleinden.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straatbeeld;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische karakteristiek van het straatbeeld;
    3. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de bijbehorende woningen.
b. De gronden zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd evenwel met uitzondering van overkappingen.

8.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor zover gesitueerd op hoekpercelen welke grenzen aan openbaar groen dan wel aan de openbare weg mag niet meer dan 2 m bedragen indien deze zijn geplaatst achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.
c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
d. In overige gevallen mag de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 6 m bedragen.
e. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. wegen met de daarbij behorende technische voorzieningen, bouwwerken en gebouwen;
   2. (on)gelijkvloerse kruisingen;
   3. geluidwerende voorzieningen;
   4. passages ten behoeve van faunaverkeer (ecoducten en dergelijke).
b. De gronden zijn tevens bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden zijn toegestaan bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter met dien verstande dat:

a. voor vrijstaande reclame-uitingen de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
b. voor erf- en perceelafscheidingen de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. woningen;
   2. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.14 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
   3. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
      - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.72;
      - de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen;
b. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. kantoor en timmerwerkplaats ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - timmerkwerkplaats**'.
c. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.
e. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;
   3. een bovenbouw.
f. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat/aantal.

10.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 75 m^2 bedragen.
c. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
d. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
f. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
g. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:
   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

10.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken - niet zijnde overkappingen - gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
d. Afwijkingen in afmetingen en situering zoals die legaal bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

10.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 10.2.1 onder c ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;
   2. lid 10.2.2 onder e en behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:
   1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
   2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
   3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
   4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2 en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
   5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
   6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 15.2 Parkeren;
   7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.
b. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijbehorende bouwwerken, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw, tenzij het gebouw is voorzien van een aanduiding als bedoeld in lid 10.1 onder b in welk geval het aangeduide gebruik is toegestaan.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 10.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;

4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
5. de sociale veiligheid;
6. de externe veiligheid.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor gronden met een bekende archeologische vindplaats.

11.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
    5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
    7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
    8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
    9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
    10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
    3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
c. De vergunning wordt niet verleend:
    1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de

gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

12.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
    5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
    7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
    8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
    9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
    10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
    3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.
c. De vergunning wordt niet verleend:
    1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de

gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
    1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
    2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
    3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.
c. Het bepaalde onder b geldt tevens in situaties waarbij hierdoor een bestemmingsgrens wordt overschreden.
d. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.
e. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

14.2 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter en maximale oppervlakte van 10 m².

14.3 Ondergronds bouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
    1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies, tot een diepte van maximaal 4 meter;
    2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, tot een diepte van maximaal 6 meter.
b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
c. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
   1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
   2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
   3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.
b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.
c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:
   1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
   2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
      - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
      - hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

15.2 Parkeren

15.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen. Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in de Bijlage 1 Nota Parkeernormen van de gemeente Rheden.

15.2.2 Parkeergelegenheid

1. De gronden mogen enkel worden gebruikt onder voorwaarde dat ten behoeve van het parkeren of stallen van (motor)voertuigen in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is, zoals neergelegd in de op 26 mei 2015 door de raad vastgestelde nota 'Nota parkeernormen Rheden 2015' zoals opgenomen in Bijlage 1 Nota Parkeernormen.
2. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, indien bij aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals neergelegd in de Bijlage 1 Nota Parkeernormen. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de gewijzigde parkeernormen en rekenmethode.
3. De onder 1. bedoelde plaatsen voor het stallen van voertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare (motor)voertuigen, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat in, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen zoals opgenomen in de Bijlage 1

Nota Parkeernormen van de gemeente Rheden. Indien gedurende de planperiode de Parkeernormen wijzigen, gelden de gewijzigde normen.

15.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. Het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting mits:
   1. het totaal aantal seksinrichtingen op het grondgebied van de gemeente niet meer dan 1 bedraagt;
   2. de totale maximale oppervlakte van de inrichting niet meer dan 250 m² bedraagt;
   3. geen onevenredige negatieve gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
   4. de activiteiten binnen de inrichting daarbuiten niet zintuigelijk waarneembaar zijn;
   5. in de omgeving van de betreffende inrichting geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
      - het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
      - behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteit in de openbare ruimte rond de inrichting mogen plaatsvinden;
   6. de activiteiten van de inrichting dor hun aard en visuele aspecten zoals reclame-uitingen en technische of andere installaties, het woon- en leefmilieu niet onevenredig aantasten;
   7. de vestiging niet plaatsvindt :
      - in een gebied waar het wonen de hoofdfunctie is;
      - binnen een straal van 200 rondom scholen, kerken en moskeeën.

b. het bepaalde in 15.1 lid a onder 3 indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

c. De gestelde parkeernormen voor zover in die afwijkingsmogelijkheid wordt voorzien in de op het moment van toetsing geldende Parkeernormen van de gemeente Rheden.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 overige zone - stedenbouwkundig waardevol

16.1.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - stedenbouwkundig waardevol**' geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- tevens bestemd zijn voor de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundige karakter van de gronden en van het representatieve straatbeeld. De gronden worden aldus voor wat betreft het vergunningvrij bouwen geacht geen deel uit te maken van het erf bij het hoofdgebouw.

16.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in afwijking van het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

a. De gronden dienen vrij van gebouwen en overkappingen te blijven.
b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
d. In overige gevallen mag de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6 m bedragen.
e. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

16.1.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmeting en uitvoering (mate van transparantie) van de overige bouwwerken ten behoeve van de instandhouding en bevordering van het open stedenbouwkundig karakter van de gronden en van het representatieve straatbeeld.
b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 19 vermelde voorbereidingsprocedure.

16.1.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.2 onder b ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 2 m, voor zover het niet betreft de bestemming 'Tuin'.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. dit noodzakelijk is uit oogpunt van beveiliging;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek en de representativiteit van het straat- en bebouwingsbeeld.

16.1.5 Specifieke gebruiksregels

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. Een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft.
b. De bestemmingsregels en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.
c. De bestemmingsregels en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter.
d. De bestemmingsregels en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voorzover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon.
e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met d kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding te verwijderen, indien het betreffende gebruik gedurende ten minste 1 jaar is beëindigd.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van/op de verbeelding geheel te wijzigen, met dien verstande dat:
    1. deze bevoegdheid uitsluitend van toepassing is op gronden met de bestemming 'Gemengd - 1";
    2. deze strekt ter gehele vervanging van een aanduiding;
    3. de nadere aanduiding betrekking heeft op dienstverlenende activiteiten, activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning en maatschappelijke activiteiten exclusief de volgende maatschappelijke voorzieningen :
        - begeleid wonen;
        - instellingswonen;
        - wonen indien dit plaatsvindt ter voortzetting van een duurzaam samenleven met de voor instellingswonen geïndiceerde partner;
        - het wonen in zorgwoningen;
    4. de toe te laten activiteiten naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met reeds toegestane activiteiten waarvan de aanduiding wordt vervangen;
    5. voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het bepaalde in artikel 15.2 Parkeren;
c. De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
d. Een wijzigingsplan wordt niet eerder vastgesteld dan nadat is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is, waaronder wordt begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de cultuurhistorische, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

Artikel 19 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. Het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage.
b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze.
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Bouwwerken

20.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

20.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen 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 5%.

20.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 20.1.1 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.

20.2 Gebruik

20.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 20.2.1, 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.

20.2.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 20.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.2.4 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 20.2.1, 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.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Rheden-Centrum 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ...

Bijlagen

Bijlage 1 Nota Parkeernormen

Parkeernormen

A Auto's

1 Parkeernormen per functie

1.1 Bepalen parkeerbehoefte

Burgemeester en wethouders bepalen de behoefte volgens onderstaande tabellen.

Hoofdfunctie Wonen	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Vrijstaande woning, 2 onder 1 kapwoning	woning	1,60	0,40
Eengezinswoning, rijwoning, appartement	woning	1,40	0,40
Studio (max. 1 slaapkamer), woning voor alleenstaande	woning	0,90	
Service appartement voor zorgbehoevende	woning	0,80	
Studentenwoning	woning	0,25	
Verzorgingshuis	woning	0,50	
Verpleeginrichting	100 m² bvo	0,33	
Gezinsvervangend tehuis	100 m² bvo	0,33	

Hoofdfunctie Winkel	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Streekverzorgende winkel(centra)	100 m² bvo	3,50	
Dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m² bvo	2,50	
Fullservice supermarkt	100 m² bvo	3,00	
Discountsupermarkt	100 m² bvo	4,00	

Hoofdfunctie Bedrijven	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Arbeidsintensief / bezoekers extensief (industrie, werkplaats etc.)	100 m² bvo	1,70	
Arbeidsextensief / bezoekers intensief (loods, opslagruimte etc.)	100 m² bvo	0,70	
Garage servicestation	100 m² bvo	2,50	
Showroom	100 m² bvo	1,20	
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m² bvo	2,80	
Kantoor zonder baliefunctie	100 m² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Horeca en (verblijfs)recreatie	**Eenheid**	**Norm**	**Aandeel bezoekers**
Restaurant	100 m² bvo	10,00	
Cafe, cafetaria	100 m² bvo	5,00	
Hotel, motel	kamer	1,10	
Discotheek	100 m² bvo	1,90	

Hoofdfunctie Maatschappelijke instellingen	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Medische en maatschappelijke diensten (arts, groene kruis, apotheek, fysiotherapie, schoonheidssalon, tandarts etc.)	100 m² bvo	2,70	
Ziekenhuis	bed	1,50	
Religiegebouw	zitplaats	0,20	
Religiegebouw (alternatieve berekeningswijze)	100 m² bvo	10,00	
Vereniging, clubgebouw	100 m² bvo	2,00	
Bioscoop, schouwburg, concertzaal, theater	zitplaats	0,30	
Museum, bibliotheek	100 m² bvo	0,70	
Begraafplaats, crematorium	begrafenis, crematie	30,00	

Hoofdfunctie Onderwijs	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Dagverblijf, creche, sociale werkplaats	Maximaal gelijktijdig aanwezig personeel (excl. kiss and ride)	0,70	
basisonderwijs	leslokaal	0,80	
Voortgezet onderwijs	leslokaal	0,80	
MBO, hoger onderwijs	leslokaal	6,00 + 20 per collegezaal	
Avondonderwijs	student	0,80	

Hoofdfunctie Recreatie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Sporthal	100 m² bvo	2,50	
Sportveld, exclusief kantine en kleedruimtes	hectare netto terrein	20,00 +0,2 per zitplaats bij wedstrijd-functie	
Zwembad	100 m² bassin	10,00	
Sportschool, -studio, dansstudio	100 m² bvo	3,00	
Squashbaan	baan	1,50	
Tennisbaan	baan	3,00	
Manege	box	0,50	
Volkstuin	perceel	0,30	
Jachthaven	ligplaats	0,50	

1.2 Afronding

Het volgens deze tabellen berekende aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond op hele aantallen.

1.3 Toegankelijkheid aandeel bezoekers

Het bezoekersgedeelte dat onderdeel uitmaakt van de parkeernorm dient openbaar toegankelijk te zijn.

2 Parkeerplaatsverplichting

2.1 Beoordeling parkeerplaatsverplichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, nadat het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de norm is bepaald, om de aanleg van een ander aantal parkeerplaatsen te verplichten.
Daarbij wordt gelet op de mogelijkheid om:

- parkeerplaatsen dubbel te gebruiken;
- de wijze waarop bij woningen het gebruik van de parkeerplaatsen op het bijbehorende terrein in de praktijk zal plaatsvinden.

2.2 Tabel aanwezigheidspercentages

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt bij het realiseren van meerdere (verschillende) functies gebruik gemaakt van onderstaande aanwezigheidspercentages.

Functies	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop-avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woonruimte	50%	60%	100%	90%	100%	60%	70%	70%
Seniorenwoning	80%	80%	100%	90%	100%	80%	80%	90%
Kantoor, bedrijven	100%	100%	5%	10%	0%	5%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	5%	0%	0%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	0%	100%	0%	0%
Sociaal-culturele voorzieningen	10%	40%	100%	100%	5%	60%	90%	25%
Sportfuncties	30%	50%	100%	90%	0%	100%	90%	85%
Bioscoop, theater, podium	5%	25%	90%	90%	0%	50%	100%	50%
Sociaal-medische voorzieningen	100%	100%	30%	15%	0%	15%	5%	5%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%	0%
Horeca, vermaak	30%	40%	90%	95%	5%	75%	100%	45

2.3 Reductiefactor parkeerplaatsen op bijbehorend terrein

2.3.1 De mate waarop het aanbod aan parkeerplaatsen op eigen terrein bij de hoofdfunctie 'Wonen' wordt bepaald is afhankelijk van de vraag of een garage, oprit of carport als volwaardige of gedeeltelijke parkeerplaats meetelt.

2.3.2 Burgemeester en wethouders gebruiken voor het bepalen van het aanbod op eigen terrein het berekeningsaantal behorende bij de privé parkeervoorziening zoals genoemd in onderstaande tabel.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7
Garage zonder oprit	1	0,4
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5
Garage met enkele oprit	2	1,0
Garage met lange oprit	3	1,3
Garage met dubbele oprit	3	1,8

2.4 Maatvoering parkeervoorziening

Een parkeervoorziening op bijbehorend terrein moet voldoen aan de volgende fysieke maatvoering:

- een enkele oprit is minimaal 5 m lang en 3,5 m breed;
- een lange oprit is minimaal 10 m lang en 3,5 m breed;
- een dubbele oprit is minimaal 5,5 meter breed (en eveneens minimaal 5 m lang);
- een garage is minimaal 5 m lang en 2,5 m breed (binnenwerks);
- een dubbele garage is minimaal 5 m lang en 4,5 m breed (binnenwerks);
- een zodanige situering dat het veilig in- en uitrijden is gewaarborgd;
- voor maatvoeringen van parkeergarages en parkeerterreinen op het bijbehorende terrein toetst de gemeente aan de publicatie ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen (CROW publicatie 293 ontwerpwijzer parkeergarages en ASVV2012);
- bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minste 5,00 m bij 2,50 m;
- bij langs parkeren: een verhard vak van ten minste 5,50 m bij 2,00 m.

2.5 Afronding naar volledige parkeerplaatsen

Bij de berekening van de parkeerverplichting wordt gebruikt gemaakt van de tabellen 2.1 en 2.2. Het volgens deze parkeernormen benodigde aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond op een hele parkeerplaats.

3 Aanvullende eisen

3.1 Bevoegdheid stellen aanvullende eisen

Burgemeester en wethouders beoordelen, indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten aanvullende behoefte anders dan in de parkeernormen beschreven, de onderstaande bruikbaarheidvereisten.

3.2 Aanvullende eis voor laden en lossen

3.2.1 Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte dat bij dat gebouw behoort.

3.2.2 Op basis van rijcurves wordt de bruikbaarheid van de laad en los mogelijkheid getoetst. Voor maatvoeringen wordt getoetst aan het gestelde in de ASVV2012.

3.3 Aanvullende eis voor scholen, kinderdagverblijven en BSO locaties

3.3.1 Naast de eis dat in de parkeerruimte voor het personeel op het bijbehorende terrein wordt voorzien, wordt ook bepaald in hoeverre het nodig is voorzieningen op te nemen voor het met de auto halen en brengen van kinderen. De hiervoor te gebruiken kiss and ride stroken zijn bedoeld voor het onmiddellijk in en uit laten stappen van passagiers. Het is niet toegestaan daarop te parkeren.

3.3.2 Het aantal kiss and ride plaatsen wordt volgens de berekeningen in onderstaande tabellen bepaald.

Benodigde aantal kiss and ride plaatsen	**Formule**
Basisschool	
- onderbouw (groep 1 tot met 3)	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen
- bovenbouw (groep 4 tot en met 8)	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen
Kinderdagverblijf en Buitenschoolse Opvang	aantal leerlingen x % leerlingen auto halen en brengen x reductiefactor parkeerduur x reductiefactor aantal kinderen

Voor de input van de formule wordt gebruik gemaakt van de volgende tabel.

Doelgroep	**% halen en brengen met de auto**	**Reductiefactor parkeerduur**	**Reductiefactor aantal kinderen per auto**
Groep 1 t/m 3	30 – 60 %	0,50	0,75
Groep 4 t/m 8	5 – 40 %	0, 25	0,85
Kinderdagverblijf en BSO	50 – 80 %	0,25	0,75

3.4 Aanvullende eis gehandicapten parkeerplaatsen

3.4.1 De gehandicaptenparkeerplaatsen maken onderdeel uit van het aantal parkeerplaatsen behorend bij de parkeerplaatsverplichting en komen dus niet boven op de berekende verplichting.

3.4.2 Bij de realisatie van de gehandicaptenparkeerplaats dient deze parkeerplaats zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te liggen. De afstand bedraagt waar mogelijk minder dan 25 meter.

3.4.3 De voor gehandicapten gereserveerde plaats bij haaks parkeren heeft een verhard oppervlak van ten minste 3,50 bij 5,00 meter.

3.4.4 Bij openbare voorzieningen wordt er naar gestreefd om 2% van de openbare parkeerplaatsen in te richten als gehandicaptenparkeerplaats.

3.5 Aanvullende eis voor kleinschalig beroep/bedrijf aan huis

3.5.1 Voor het door de bewoner aan huis uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in het bestemmingsplan, wordt geen parkeereis gesteld.

3.5.2 Voor een personeelslid dient het op het bijbehorende terrein 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden.

3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer op het bijbehorende terrein niet voorzien kan worden in de benodigde parkeervoorziening, bij omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde onder 3.5.2 voor het parkeren in het openbare gebied indien aangetoond wordt dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving.

4 Uitvoering parkeerplaatsverplichting

4.1 Voldoen aan parkeernormen

4.4.1 In, op of onder een bouwwerk dan wel op of onder het bijbehorende terrein dient blijvend voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen.

4.1.2 De aanvrager dient ten behoeve van de berekening aan te leveren uit welke functies en bijbehorende oppervlakten zijn plan is opgebouwd.

4.1.3 Bij nieuwbouwplannen en bij algehele functiewijziging wordt de parkeerplaatsverplichting berekend aan de hand van het gestelde onder de hoofdstukken 2 en 3.

4.1.4 Bij verbouwplannen, waaronder ook uitbreidingsplannen worden begrepen, en bij gedeeltelijke functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis ervan uitgegaan dat de huidige parkeersituatie een feit is. Een reeds aanwezig tekort komt niet voor rekening van de initiatiefnemer. Indien op een locatie een uitbreiding plaatsvindt of een functie wordt toegevoegd, zal slechts voor die extra oppervlakte of die toegevoegde functie voorzien moeten worden in de parkeernorm. Uiteraard moeten opgeheven parkeerplaatsen wel gecompenseerd worden.

4.1.5 Wanneer het totale gebouw, inclusief de uitbreiding, als geheel voldoende parkeerplaatsen heeft, voldoet het (bouw)plan eveneens aan de parkeerplaatsverplichting conform deze bijlage.

4.2 Stappenplan bepalen parkeerplaatsverplichting

4.2.1 Burgemeester en wethouders bepalen de parkeerplaatsverplichting en de invulling van deze verplichting op basis van onderstaande vier stappen.

Stap 1: bepalen parkeerbehoefte
De parkeerbehoefte wordt bepaald volgens de tabellen in hoofdstuk 2.

Stap 2: aantonen parkeren op bijbehorend terrein
Een aanvraag omgevingsvergunning dient in beginsel op het bijbehorend terrein aan de parkeerplaatsverplichting te voldoen. Met het begrip “bijbehorend terrein” in deze bijlage wordt bedoeld: de ruimte voor parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, passend binnen het vigerende bestemmingsplan en de vigerende bestemming.

Stap 3: controle parkeren op bijbehorend terrein door gemeente
Burgemeester en wethouders controleren de bij de aanvraag ingediende parkeerbehoefte-berekening, zowel op de juiste toepassing van de parkeernormen en aanwezigheids-percentages als op de afwijkingsgronden van parkeren op eigen terrein.
(Luidt de conclusie dat voldaan kan worden aan de parkeerplaatsverplichting, dan vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de ontwikkeling.)

Burgemeester en wethouder kunnen meewerken aan de ontwikkeling en toepassing geven aan hun afwijkingsbevoegdheid, indien uit hun controle blijkt dat:
niet kan worden voldaan aan de parkeerplaatsverplichting en de aanvraag niet zodanig aanpasbaar is dat de parkeereis in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, kan worden gerealiseerd zonder dat dit het functioneren buitensporig belemmerd.

Stap 4: onderzoek realiseren parkeerbehoefte in de openbare ruimte
Burgemeester en wethouders onderzoeken, al dan niet op verzoek van de aanvrager, indien het realiseren van parkeren op eigen terrein (deels) onmogelijk is, of het mogelijk is om in de openbare ruimte te zoeken naar een oplossing. Hierbij worden drie mogelijkheden onderzocht.

a. Parkeermogelijkheden in de directe omgeving
Wanneer is aangetoond dat er geen parkeermogelijkheden zijn op bijbehorend terrein, is parkeren op bestaande plaatsen (in de openbare ruimte) mogelijk een optie. Indien parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar is, heeft dit gevolgen voor de inspanningsverplichting om alternatieven te zoeken. Wanneer op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, door het toewijzen van parkeerplaatsen uit de openbare ruimte, dient onderzocht te worden in hoeverre er restcapaciteit van parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is. Dit kan op twee manieren:
1. door middel van tellingen, of
2. door middel van een berekening van de theoretische parkeerbehoefte van andere functies in de directe omgeving.

Tellingen worden op verschillende tijdstippen en verschillende dagen verricht, zodat onderscheid gemaakt kan worden in het parkeren door verschillende groepen. Het doel is de maximale bezettingsgraad te bepalen. Als indicatie van de grens van de beschikbare parkeercapaciteit wordt in de verkeerskunde een bezettingspercentage van 85% gehanteerd. Ofwel: 85% van de beschikbare parkeercapaciteit mag bezet zijn. De overige 15% is nodig voor het opvangen van "zoekverkeer" en groei van het autobezit.
De maximale parkeerbezetting is richtinggevend voor de maximaal aanwezige beschikbare parkeerplaatsen voor het kunnen toewijzen als afwijking van de parkeerplaatsverplichting op bijbehorend terrein. Ook hierbij spelen loopafstanden een rol (zie tabel hieronder).
Wanneer een ingrijpende maatregel (bijvoorbeeld grootschalige nieuwbouw) plaatsvindt, kan niet altijd worden volstaan met tellingen. Dit omdat in de huidige situatie geparkeerd wordt door bewoners of gebruikers van de sloopbouw. Daarbij zijn (recente) tellingen niet altijd voorhanden. Voor nieuwbouwplannen worden in principe vanuit de gemeente geen tellingen verricht in verband met de bijkomende kosten. Voor de bestaande situatie bij deze grootschalige nieuwbouw worden daarom tellingen uitgevoerd en voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de parkeervraag bepaald door middel van de normen in deze bijlage.

b. Centrale parkeervoorziening
Burgemeester en wethouders onderzoeken de mogelijkheden van het toerekenen van de parkeerplaatsverplichting van de nieuwe functie(s) aan een toekomstige openbare parkeergarage of parkeerterrein, die in de nabije omgeving wordt gerealiseerd.

c. Aanleg nieuwe parkeerplaatsen
Burgemeester en wethouders onderzoeken de mogelijkheden van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen op loopafstand van de ontwikkellocatie op kosten van de aanvrager. Wat een acceptabele loopafstand is, wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning en is afhankelijk van de functie, het specifieke gebied waar het bouwplan gerealiseerd wordt en een aantal ruimtelijke aspecten aan een looproute zoals sociale veiligheid en aantrekkelijkheid.

De richtlijnen van het CROW voor acceptabele loopafstanden worden de mogelijkheden onder a tot en met c als uitgangspunt gebruikt. Daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde loopsnelheid van 5 kilometer per uur.
Deze zijn weergegeven de volgende tabel.

Hoofdfunctie	Acceptabele loopafstanden	
Wonen	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Winkelen supermarkt	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Winkelen funshoppen	200 – 600 meter	(2,5 tot 7,5 minuten)
Werken	200 – 800 meter	(2,5 tot 9,5 minuten)
Ontspanning	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Gezondheidszorg	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)
Onderwijs	100 meter	(1,0 tot 1,5 minuten)

Wanneer de burgemeester en wethouders de mogelijkheid zien om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op acceptabele loopafstand te realiseren gelden voor de aanleg van deze nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte de volgende ontwerpeisen:

- bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minste 5,00 m bij 2,50 m;
- bij langs parkeren: een verhard vak van ten minste 5,50 m bij 2,00 m;
- bij een voor gehandicapte gereserveerde plaats bij haaks parkeren: een verhard vak van ten minst 5,00 m bij 3,50 m;
- voor maatvoeringen van grootschalige parkeergarages en parkeerterreinen toetsen burgemeester en wethouders aan de publicatie ontwerpwijzer gebouwde parkeervoorzieningen (CROW publicatie 293 ontwerpwijzer parkeergarages, ASVV2012).

4.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders maken gebruik van hun afwijkingsbevoegdheid indien volgens de onder stap 4 beschreven wijze de benodigde parkeerplaatsen in het openbare gebied kunnen worden aangelegd.

4.4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer geen fysieke mogelijkheden aanwezig zijn om de parkeereis op bijbehorend terrein te realiseren of op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte op te vangen of te realiseren conform de gestelde ontwerpeisen, de ontwikkeling toetsen aan de hardheidsclausule om mee te kunnen werken aan de voorgenomen ontwikkeling.

Stap 5: eindafweging

Het verlenen van medewerking zonder dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan en zonder vervangende parkeerruimte, is voorbehouden voor zeer bijzondere omstandigheden.
Van deze bevoegdheid wordt slechts gebruik gemaakt indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

B Fietsen

1 Parkeernormen per functie

1.1 Bepalen parkeerbehoefte

Burgemeester en wethouders bepalen de behoefte volgens onderstaande tabel.

Functie	Eenheid	Norm
Winkels en dienstverlenende bedrijven		
- streekverzorgende winkel (centra)	100 m² bvo	2,7
- dorp-, wijk-, buurtverzorgende winkel(centra)	100 m² bvo	2,9
Kantoren		
- zonder baliefunctie	100 m² bvo	1,2
- met baliefunctie	100 m² bvo	5,0
Onderwijsinstellingen		
- basisschool	10 leerlingen	5,4
- voortgezet onderwijs	100 m² bvo	14,4
- hoger onderwijs	100 m² bvo	12,9
Sportcomplexen		
- sporthal	100 m² bvo	2,5
- sportveld met tribune	100 bezoekerscapaciteit	30
- sportveld	wedstrijdveld	30
- zwembad	100 m² bassin	20
Uitgaansgelegenheden		
- theater	100 zitplaatsen	18
- concertzaal	100 zitplaatsen	18
- bioscoop	100 m² bvo	1,4
- discotheek	100 (zit)plaatsen	18
Zorginstelling		
- ziekenhuis	100 m² bvo	0,7
- verpleeg-, verzorgingshuis	100 m² bvo	0,7

1.2 Afronding

Het volgens deze fietsparkeernormen berekende benodigde aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond tot een hele parkeerplaats.

2 Aanvullende eisen

2.1 Maatvoering

De maatvoering van een fietsparkeerplaats moet voldoende zijn om een fiets te parkeren/stallen. Ook voor het plaatsen van de fiets is voldoende (manoeuvreer)ruimte nodig.
Omtrent voorzieningen voor het parkeren en stallen van fietsen is de publicatie 230 'Ontwerpwijzer Fietsverkeer' van het CROW (2006) van toepassing.

2.2 Ligging fietsparkeervoorzieningen

De fietsparkeervoorzieningen moeten aantrekkelijk zijn gelegen. Bij solitaire bestemmingen waar men kort hoeft te zijn zoals bijvoorbeeld een supermarkt of een bank moet de afstand tussen parkeerplaats en bestemming een beperkt aantal meters zijn.
Als de verblijftijd langer is (bijvoorbeeld voor centrumbezoek – meerdere voorzieningen) dan worden langere loopafstanden eerder geaccepteerd. De fietsparkeervoorzieningen dienen in dat geval geconcentreerd op de (drukst bereden) aanrijroutes te worden gerealiseerd.

C Slotbepaling

Daar waar deze bijlage niet in voorziet, is de ASVV 2012 of publicatie 317 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) van toepassing, dan wel een latere uitgave.
Hierbij dient als basis de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' te worden aangehouden en dient uitgegaan te worden van de 'gemiddelde parkeerkencijfers' voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' voor het totale grondgebied van de gemeente Rheden.

Bijlage 2 Lijst maatschappelijke voorzieningen

LIJST MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		
Omschrijving	**Grootste afstand**	**Categorie**
Artsenpraktijk, klinieken	10	1
Apotheken	10	1
Bibliotheek	10	1
Uitvaartcentrum	10	1
Kerkgebouw e.d.	30	2
Buurt- en clubhuizen	30	2
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs al dan niet in combinatie met kinderopvang, brede scholen	30	2
Scholen voor beroeps- hoger en overig onderwijs	30	2
Buitenschoolse opvang en kinderdagverblijven	30	2

Bijlage 3 Lijst gemengde activiteiten

LIJST GEMENGDE ACTIVITEITEN			
maatschappelijk **M**	M,D,C		
dienstverlening **D**			
cultuur en ontspanning **C**			
		grootste afstand	categorie
Apotheken	M	10	1
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	M	10	1
Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	D	10	1
Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	M-C	10	1
Consultatiebureaus	M	10	1
Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	D	10	1
Kleinschalige persoonlijke dienstverlening	D	10	1
Reisorganisaties	D	10	1

Bijlage 4 Lijst bedrijfsactiviteiten gemengd gebied

LIJST BEDRIJFSACTIVITEITEN GEMENGD GEBIED	grootste afstand	categorie
Ateliers	10	1
Autobeklederijen	10	1
Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
Grafische afwerking	10	1
Overige kleinschalige ambachtelijke bedrijven	10	1
Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	1
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
Showroom tot 50 M2	10	1
Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
Wasserettes, wassalons	10	1
Webwinkel	10	1
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	30	2
Autowasserijen	30	2
Binderijen	30	2
Cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	2
Cateringbedrijven	30	2
Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	2
Electrotechnische industrie (sbi code 293)	30	2
Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
Grafische reproduktie en zetten	30	2
Handel in auto's en motorfietsen met reparatie- en servicebedrijven	30	2
Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	30	2
Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30	2
Kleinschalige grafische aktiviteiten	30	2
Post- en koeriersdiensten	30	2
Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	2
Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2

Bijlage 5 Lijst horeca-activiteiten

LIJST HORECA- ACTIVITETEN		
Omschrijving	**grootste afstand**	**categorie**
Lichte horeca		
broodjeszaak	10	1a
croissanterie	10	1a
koffiebar	10	1a
lunchroom	10	1a
ijssalon	10	1a
tearoom	10	1a
traiteur	10	1a
Overige lichte horeca		
restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)	10	1b
hotel of pension	10	1b
cafetaria	10	1b
automatiek	10	1b
Middelzware horeca		
cafetaria met bezorgservice	30	2a
restaurant met bezorg- en/of afhaalservice	30	2a
shoarma/grillroom	30	2a
bar	30	2b
bierhuis	30	2b
biljartcentrum	30	2b
café	30	2b
proeflokaal	30	2b
zalenverhuur		
-zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen	30	2b
3 zware horeca		
discotheek, muziekcafé	50	3
partycentrum		
-regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen	50	3

Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Activiteit	**Randvoorwaarde**
Kantoor	Alleen op afspraak
Reparatie van computers en consumenten artikelen, inclusief ondergeschikte detailhandel	Geen auto's, motorfietsen, bromfietsen, caravans en boten
Haar- en schoonheids-verzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel	Alleen op afspraak. Een pedicure of manicure valt hieronder. Sauna's, solaria enz. vallen hier niet onder net zo min als een hondentrimsalon
webwinkels	Alleen opslag en verzending. Een showroom, afgiftepunt en verkoop ter plekke is uitgesloten
Bieden van bed and breakfast	
Gastouder	Maximaal 6 kinderen. Voldaan moet worden aan de kwaliteitseisen van de Wet kinderopvang. Op de aanmelding als gastouder moet positief zijn beslist
Autorijschool	Lesvoertuigen of aanhangwagens moeten op het bijbehorende terrein worden geparkeerd
Huiswerkbegeleiding	
Het geven van cursussen	

Aangepast per 1 november 2014