2e Partiële Herziening Bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**6**
Artikel 3	Centrum - 3	6
Artikel 4	Waarde - Archeologie	12
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	14
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouw- en gebruiksregels	16
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10	Overige regels	20
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**21**
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	**Staat van horeca-activiteiten**
Bijlage 2	**Staat van bedrijfsactiviteiten**
Bijlage 3	**Staat van bestaande woningen**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 2e Partiële Herziening Bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat met identificatienummer NL.IMRO.0637.BP00098-0003 van de gemeente Zoetermeer.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Evenement

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, spelactiviteit, grootschalige sportwedstrijd, optocht en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en rommelmarkten, kofferbaksales of overige tweedehandsmarkten (behalve die evenementen die traditioneel georganiseerd worden vanaf 2016 op of rond de Markt, zoals de vrijmarkt en de antiekmarkt).

1.4 Leisure

commerciële vrijetijdsvoorzieningen, zoals een kinderspeelparadijs, bowlingbaan, speelautomatenhal, etc., met uitzondering van zelfstandige horecavoorzieningen en detailhandelsvoorzieningen.

1.5 Overige begrippen

de begrippen uit het bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat zijn van overeenkomstige toepassing op dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 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.

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. 'ambachtelijk bedrijf', uitsluitend op de begane grond, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m^2 per vestiging;
b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kernwinkelgebied' tevens 'detailhandel' tot en met categorie B van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m^2 per vestiging, waarbij dit maximum niet geldt voor supermarkten;
c. dienstverlening tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m^2 per vestiging;
d. 'maatschappelijke voorzieningen' tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m^2 per vestiging, met inachtneming van het gestelde in lid k;
e. 'horeca', tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond, tot maximaal 6.004 m^2 bvo totaal (met inachtneming van de gerealiseerde hoeveelheid horeca binnen de bestemming Cultuur & Ontspanning) en een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m^2 per vestiging;
f. ondergeschikte cursusruimte tot maximaal 60 m^2 bvo, uitsluitend op de begane grond;
g. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, uitsluitend op de verdiepingen, waarbij entrees, stijgpunten en bergingen ten behoeve van woningen wel op de begane grond zijn toegestaan.
h. woningen op de begane grond, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, voor zover deze woningen deel uitmaken van de Staat van bestaande woningen zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, en uitsluitend in hoofdgebouwen gelegen binnen het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:
    1. gelegen aan de Dorpsstraat;
    2. de woning bevindt zich op minimaal 15 meter afstand van de voorgevelrooilijn;
    3. er is maximaal één woning per pand op de begane grond toegestaan;
    4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kernwinkelgebied';
i. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens de woonfunctie op de begane grond, uitsluitend in hoofdgebouwen gelegen binnen het bouwvlak, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens horeca op de verdiepingen, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten en tot maximaal 6.004 m^2 bvo totaal;
k. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', in afwijking van het gestelde in lid d, uitsluitend sociaal-culturele functies, ook op de verdiepingen;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - garagebox' uitsluitend garageboxen ten dienste van woningen;
m. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen' uitsluitend een vuurwerkopslag ten behoeve van consumentenvuurwerk;
n. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;

met daaraan ondergeschikt:

o. groenvoorzieningen;
p. erven en tuinen;
q. nutsvoorzieningen;
r. kunstwerken;
s. objecten van beeldende kunst;
t. oriëntatie- en/of reclamezuilen;
u. speelvoorzieningen;
v. lichtmasten en vlaggenmasten;
w. verblijfsgebied;
x. terrassen;
y. water;
z. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

3.1.2 Dubbelbestemmingen

Voor zover de in lid 3.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

a. de bestemming Waarde - Archeologie is primair het bepaalde in Artikel 4 van toepassing;
b. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair het bepaalde in Artikel 5 van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een 'bouwvlak' worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden;
b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
c. de breedte van een binnen een bouwvlak gelegen vestiging of woning mag niet meer bedragen dan 8 m. Indien de breedte van een bestaande vestiging of woning meer bedraagt dan 8 m dan mag de bestaande breedte worden gehandhaafd, ook bij herbouw, maar niet worden verbreed;
d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven. Als er geen maatvoeringsvlak is opgenomen bedraagt de maximale goothoogte 8 m en de maximale bouwhoogte 13 m;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - arcade' mag uitsluitend zodanig worden gebouwd dat op maaiveldniveau een ononderbroken doorgang aanwezig is van tenminste een vrije hoogte van 3 m;
f. de bestaande zijdelingse afstanden tussen de binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mogen niet worden verminderd;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - garagebox' mag de maximale bouwhoogte 3 m bedragen;
h. de binnen een bouwvlak gelegen gebouwen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek maximaal 50 graden mag bedragen, dan wel in geval van toepassing van een mansardekap maximaal 75 graden;
i. bestaande bebouwing die voor wat betreft de maatvoering en/of situering niet voldoet aan deze regels mag worden gehandhaafd en geheel worden veranderd en vernieuwd maar niet worden vergroot. Vergroting is alleen toegestaan tot maximaal de in dit artikel opgenomen maten.

3.2.2 Erfbebouwing

a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
b. de gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50 % van de oppervlakte bebouwd worden tot maximaal 50 m^2;

c. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is geen erfbebouwing toegestaan;
d. de maximale goothoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het gebouw waartegen wordt aangebouwd, danwel 3 m bij vrijstaande gebouwen;
e. de maximale bouwhoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 5 m;
f. ingeval op het moment van inwerkingtreding van dit plan de situering van de erfbebouwing afwijkt van hetgeen is bepaald in lid 3.2.2, onder a, dan mag tevens op de bestaande locatie erfbebouwing worden opgericht;
g. ingeval op het moment van inwerkingtreding van dit plan de goothoogte, bouwhoogte, en/of oppervlakte van de erfbebouwing groter is dan is bepaald in lid 3.2.2, onder b tot en met d, dan geldt de bestaande maat als maximale maat.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van reclameobjecten en speelvoorzieningen mag maximaal 6 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. het behoud van parkeergelegenheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 3.1.1 onder a t/m e, voor een maximale oppervlakte van 400 m^2 bvo, alleen in het geval van samenvoeging van naast elkaar gelegen bestaande panden en mits het kleinschalige karakter aan de buitenzijde intact blijft;
b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder c, voor een grotere breedte van een vestiging of een woning, mits daardoor de beeldkwaliteit, zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat niet in onevenredige mate wordt aangetast;
c. het bepaalde in lid 3.2.1 onder f, voor een geringere zijdelingse afstand tusen gebouwen binnen een bouwvlak, mits het vrijliggende karakter van de bebouwing daardoor niet in onevenredige mate wordt aangetast;
d. het bepaalde in lid 3.2.1 onder h, voor het plat afdekken van gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, mits daardoor de beeldkwaliteit, zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat niet in onevenredige mate wordt aangetast;
e. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b, voor een grotere oppervlakte bebouwing buiten het bouwvlak, ten behoeve van een niet-woonfunctie, tot een totale bvo van maximaal 300 m^2, indien binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte is om een bvo van 300 m^2 te kunnen realiseren, mits de uitbreiding aansluitend aan het bouwvlak wordt gerealiseerd en de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50 % van de oppervlakte worden bebouwd;
f. het bepaalde in lid 3.2.1 en lid 3.2.2 onder b, c en d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tweede woning', voor het bouwen van maximaal

één woning per perceel, waarvan de goothoogte maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 8 m, de oppervlakte maximaal 100 m^2 en de inhoud maximaal 450 m^3 mag bedragen, waarbij bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 20 m^2, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m mits:

1. de bij de woning behorende grond voor niet meer dan 50 % wordt bebouwd;
2. de totale breedte van de woning niet meer bedraagt dan 50 % van de gemiddelde breedte van de bij de woning behorende gronden;
3. bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat geen beschermde soorten van tabel 2 of 3 van de Flora- en Faunawet danwel beschermde vogels uit de Vogelrichtlijn aanwezig zijn in eventueel te slopen erfbebouwing. Indien wel beschermde soorten aanwezig zijn dient eerst ontheffing te zijn verleend door het Ministerie van EZK.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik ten behoeve van niet-woonfuncties op de verdiepingen, met inachtneming van het bepaalde in 3.1.1 onder g t/m i;
b. het gebruik ten behoeve van niet-woonfuncties over meer dan één gebouw, gelegen binnen een bouwvlak. Bestaande niet-woonfuncties, uitgeoefend over meer dan één gebouw gelegen in een bouwvlak, mogen worden gehandhaafd, maar niet uitgebreid;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

3.5.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbebouwing voor een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf' wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m^2;
d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken bedrijfsvloeroppervlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder a tot en met e en h, voor het vergroten van de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte met ten hoogste 20 % van de bestaande oppervlakte tot maximaal 350 m^2 mits dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;

3.6.2 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 3.1.1 onder b, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 1 categorie hoger dan in lid 3.1.1 onder b genoemd;
b. het bepaalde in lid 3.1.1 onder c en d, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 3.1.1 onder c en d genoemd;
c. het bepaalde in lid 3.1.1 onder b tot en met d voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat,

mits de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 3.1.1 onder b tot en met d toegestane milieucategorieën.

3.6.3 Afwijken horecacategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 3.1.1 onder e en j, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot categorie 3 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, mits:
1. de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend;
2. de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen niet in onevenredige mate worden aangetast;
b. het bepaalde in lid 3.1.1 onder e en j, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten mits die activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 3.1.1 onder e en j, toegestane categorieën.

3.6.4 Afwijken woonfunctie op verdieping

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 onder a, voor het realiseren van een andere dan de woonfunctie op de verdiepingen, als genoemd in lid 3.1.1, mits het woonmilieu daardoor niet in onevenredige mate wordt aangetast, dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is en een zelfstandige opgang ten behoeve van een bovenwoning op bouwkundige of functionele gronden niet gerealiseerd kan worden.

3.6.5 Afwijken tweede woning op begane grond

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 onder h onder 3, voor het realiseren van een tweede woning op de begane grond, mits het woonmilieu daardoor niet in onevenredige mate wordt aangetast en de behoefte daaraan aangetoond is.

3.6.6 Afwijken functie in één gebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 onder b, voor het uitoefenen van niet-woonfuncties in meer dan één gebouw, gelegen binnen een bouwvlak, en alleen op de begane grond, mits het kleinschalige karakter aan de buitenzijde niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3.6.7 Afwijken ten behoeve van detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 onder b, voor het gebruik ten behoeve van detailhandel, mits:

a. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in lid 7.1;
b. het initiatief aantoonbaar in een behoefte voorziet en er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur plaatsvindt;
c. de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
d. het bedrijfsvloeroppervlak maximaal 300 m^2 per vestiging bedraagt;
e. er gebruik gemaakt wordt van deze bevoegdheid binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 2e Partiële Herziening Bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat.

3.7 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk

3.7.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen, anders dan:

a. ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
b. ter verwezenlijking van de bestemming die de sloop van de bestaande bebouwing noodzakelijk maakt;
c. gebouwen, gesitueerd op de gronden gelegen buiten het bouwvlak.

3.7.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Sloop kan alleen worden toegestaan indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het wervende karakter of de beeldkwaliteit van de Dorpsstraat door langdurige kaalslag, danwel indien handhaving van het gebouw om financiële of bouwkundige redenen of anderszins in redelijkheid niet kan worden geëist.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
1. de aanvrager van de omgevingsverguning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepsassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van maximaal 100 m^2;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder, of in afwijking, van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op of in de gronden als genoemd in lid 16.1 de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder peil zoals afgraven, ontginnen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, frezen, aanleggen van drainage, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
b. heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² of het verwijderen van funderingen;
d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen dieper dan 0,5 m onder peil.

4.3.2 Uitzondering

Het onder lid 4.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan of die ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Archeologisch onderzoek

De aanvrager van de omgevingsvergunning overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

4.3.4 Toetsingskader

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het archeologisch onderzoek blijkt dat:

a. er geen archeologische waarde is te verwachten of kan worden geschaad;
b. schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel als mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden regels.

4.3.5 Mogelijkheid tot stellen van regels

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder meer de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarde in de bodem kan worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.3.6 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning kan zij advies winnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de archeologische waarde kan worden aangetast en welke regels eventueel aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

5.2 Bouwregels

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 5 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels- uitsluitend gebouwd worden nadat aanvrager een positief advies heeft overgelegd van de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding;
c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouw- en gebruiksregels

7.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of het gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding of functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen en eisen die zijn neergelegd in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

7.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, indien wordt voldaan aan de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de door het bevoegd gezag vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren en laden en lossen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 7.1, indien dit noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en/of om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor een pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

7.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of bouwwerken waarbij in afwijking van een verleende omgevingsvergunning niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.5 Nieuwe geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidszone, alleen mogelijk indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan het besluit hogere waarden geluid dat bij dit ruimtelijke plan is gevoegd, met inbegrip van de in dat besluit opgenomen voorwaarden en maatregelen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone molenbiotoop

8.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld voor de bescherming van de vrije windvang van, en het zicht op de traditionele windmolen aan de Eerste Stationstraat 37A.

8.1.2 Bouwregels

a. binnen een straal van 100 m rond de molen, gerekend vanuit het middelpunt van de molen mag geen nieuwe bebouwing en/of beplanting worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de hoogte van bebouwing en/of beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bebouwing en/of beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel).

8.1.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte zoals opgenomen in lid 8.1.2 onder a en b, mits:

a. er sprake is van een situatie waarin de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing en zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt, of
b. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de vrijwaringszone wordt gecompenseerd. Aanvrager dient hiertoe een rapport van een molendeskundige te overleggen waaruit dit blijkt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10 %;
b. afwijkingen van het aantal wooneenheden, zoals deze ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding aantal woonheden is aangegeven met ten hoogste 10 %, mits voldaan wordt aan:
1. de gemeentelijke parkeernota;
2. een maximale geluidbelasting op de gevel van 48 dB, danwel in overeenstemming is met een besluit hogere waarden geluid;
c. afwijkingen van grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 5 m, mits de grens van het bouwvlak niet wordt overschreden;
d. het bouwen van luifels, erkers, balkons, bordessen, pergola's en andere ondergeschikte bouwdelen, mits deze het bouwvlak of bestemmingsvlak met niet meer dan 2 m overschrijden;
e. het bouwen van technische ruimten, lift- en/of trappenhuizen mits:
1. de oppervlakte van de overschrijding, per technische ruimte, lift- en trappenhuis, niet meer bedraagt dan 20 m²;
2. de bouwhoogte van een technische ruimte, lift- of trappenhuis niet meer bedraagt dan 3 m boven de, voor het desbetreffende bouwvlak geldende, maximale bouwhoogte;
f. het bouwen van draagconstructies voor reclamedoeleinden en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 20 m;
g. het bouwen van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 5 m en een oppervlakte van maximaal 60 m^2;
h. het plaatsen van sirenemasten met een bouwhoogte van maximaal 40 m.

9.2 Voorzieningen voor telecommunicatie

9.2.1 Plaatsen van antenne-installatie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie voor telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte, gemeten vanaf de voet van de antenne - of indien de antenne geplaatst is op een antennedrager, gemeten vanaf de voet van de antennedrager - maximaal 40 m mag bedragen en mits:

a. de antenne-installatie niet op een gebouw wordt geplaatst;
b. de antenne-installatie niet bij bouwkundige monumenten wordt geplaatst;
c. de antenne-installatie op een afstand van minimaal 100 m van woonbebouwing wordt geplaatst;
d. de antenne-installatie zoveel mogelijk wordt geplaatst in de directe nabijheid van bestaande bebouwing, niet zijnde woonbebouwing, vanwege de gewenste landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing ervan.

9.2.2 Site sharing of roaming

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning, als bedoeld in 9.2.1 slechts verlenen indien en nadat door de aanvrager voldoende gemotiveerd is aangetoond dat het technisch niet mogelijk is of in redelijkheid niet kan worden verlangd dat, door toepassing van de beginselen van site sharing en/of roaming, gebruik kan worden gemaakt van een antenne-installatie in de omgeving.

9.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 en 9.2 kan alleen worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerk.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

a. in de eerste plaats de regels van Artikel 5 Waterstaat - Waterkering;
b. in de tweede plaats de regels van Artikel 4 Waarde - Archeologie.

10.2 Aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing voor zover het betreft:

a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
b. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
c. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan '2e Partiële Herziening Bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat'.