adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Vitaal Centrum, IKC Remigius

Gemeente Duiven

Datum: 23 november 2022

Projectnummer: 210207

ID: NL.IMRO.0226.BPCENTRUM009-VS01

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**7**
2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	**Groen**	**9**
Artikel 4	**Maatschappelijk**	**10**
Artikel 5	**Verkeer - Verblijfsgebied**	**11**
Artikel 6	**Woongebied - Uit te werken**	**12**
3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 7	**Anti-dubbeltelregel**	**15**
Artikel 8	**Algemene gebruiksregels**	**15**
Artikel 9	**Algemene afwijkingsregels**	**15**
Artikel 10	**Algemene wijzigingsregels**	**16**
Artikel 11	**Overige regels**	**16**
4	**Overgangs- en slotregels**	**17**
Artikel 12	**Overgangsrecht**	**17**
Artikel 13	**Slotregel**	**17**

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Vitaal Centrum, IKC Remigius met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPCENTRUM009-VS01 van de gemeente Duiven;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.7 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

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

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of 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;

1.12 bestaand

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

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel

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

1.24 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.25 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.26 eigen terrein

het bouwperceel waarop het hoofdgebouw van de betreffende woning is gesitueerd;

1.27 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.28 evenementen

incidenteel, kortstondig gebruik van gronden of gebouwen t.b.v. evenementen zoals kermis, rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen, toernooien, ijsbaan, feesten e.d., mits men in het bezit is van een evenementenvergunning;

- Categorie 1: een evenement, met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties;
- Categorie 2: een evenement, met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, kermis, etc., het maximaal aantal bezoekers is afhankelijk van de locatie;
- Categorie 3: een evenement zoals popconcerten, live optredens en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc., het maximaal aantal bezoekers is afhankelijk van de locatie;
- Categorie 4: een evenement zoals de jaarlijkse ijsbaan, inclusief op- en afbouwperiode;

1.29 gebouw

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

1.30 gebruiken

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

1.31 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.32 huishouden

een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

1.33 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, zorgvoorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.34 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.35 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.36 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.37 peil

a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het (afgewerkte) terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.38 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.39 seksinrichting

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

1.40 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.41 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.42 uitwerking
een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

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

1.45 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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;

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;

de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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.

2.2 Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;

b paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

c een zendmast ter plaatse van de aanduiding ‘zend-/ontvangstinstallatie’;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en onbebouwde gronden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a lichtmasten 6 m;

b zendmasten 30 m;

c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a maatschappelijke voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a gebouwd binnen het bouwvlak;

b bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ aangegeven bouwhoogte;

c een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige ruimten en/of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, overeenkomstig de in artikel 4.1.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder het aanbrengen van een minimale gevelwering van 25 dB(A) ten einde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen;

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m waarbij geldt dat speeltoestellen en fietsenstallingen maximaal 3 m hoog mogen zijn.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d ter plaatse van de aanduiding ‘evenemententerrein’ tevens voor evenementen met bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en onbebouwde gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 2 m waarbij geldt dat de bouwhoogte van speeltoestellen en fietsenstallingen maximaal 3 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding ‘evenemententerrein' gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

a evenementen van categorie 1 voldoen aan de volgende kenmerken:
   1 het aantal bezoekers per evenement niet meer mag bedragen dan 500 per dag;
   2 het aantal evenementen niet meer mag bedragen dan 6 evenementen per jaar;
   3 het aantal dagen per evenement niet meer mag bedragen dan 4, waarbij de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen niet worden meegerekend;
   4 de opbouwperiode per evenement bedraagt maximaal 4 dagen;
b evenementen van categorie 2 en 3 voldoen aan de volgende kenmerken:
   1 het aantal bezoekers per evenement niet meer mag bedragen dan 2.000 per dag;
   2 het aantal evenementen niet meer mag bedragen dan 4 evenementen per jaar;
   3 het aantal dagen per evenement niet meer mag bedragen dan 4, waarbij de dagen die nodig zijn voor het op- en afbouwen niet worden meegerekend;
   4 de opbouwperiode per evenement bedraagt maximaal 4 dagen;
c evenementen van categorie 4 voldoen aan de volgende kenmerken:
   1 evenementen van categorie 4 zijn uitsluitend in de vorm van een ijsbaan toegestaan;
   2 een ijsbaan is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘ijsbaan';
   3 het aantal bezoekers per evenement niet meer mag bedragen dan 2.000 per dag;
   4 het aantal evenementen van categorie 4 niet meer mag bedragen dan 1 evenement per jaar;
   5 het aantal dagen per evenement niet meer mag bedragen dan 8 weken inclusief de op- en afbouw;
d evenementen uit de categorieën 2, 3 en 4 kunnen niet op het zelfde moment plaatsvinden.

Artikel 6 Woongebied - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Woongebied - Uit te werken’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a woningen;
b aan huis verbonden beroepen;
c wegen, straten, wandel- en fietspaden;
d parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
e waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

6.2 Uitwerkingsregels

6.2.1 Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a het aantal woningen bedraagt niet meer dan 20;
b woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
c de bouwwijze van de woningen is gestapeld en/of aaneengebouwd;
d gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het hoofdgebouw van het bouwperceel;
e gestapelde woningen worden binnen maximaal 2 bouwpercelen gerealiseerd;
f de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt maximaal 17 m;
g de goothoogte van aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 6 m;
h de bouwhoogte van aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 13 m;
i er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat per woning minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
j aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan bij aaneengebouwde woningen;
k voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
    1 gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
    2 het gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
        a 40 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% is;
        b 50 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% is;
        c 60 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m^2, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% is;
    3 de goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
    4 de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.
l in afwijking van het bepaalde onder j sub 1, 3 en 4 mogen uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd mits:
    1 de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;

2 de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
3 voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
4 de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

m de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal:
1 erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
2 erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
3 overige bouwwerken, geen gebouw zijnde 2 m;
4 voor speeltoestellen 3 m;

n minimaal 20% wordt ingericht als groenvoorziening en/of ten behoeve van voorzieningen voor de waterhuishouding;

o de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval moet worden aangetoond:
1 dat omliggende bedrijven en instellingen niet onevenredig worden gehinderd in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden;
2 dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies;
3 de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt beïnvloed;
4 dat er sprake is van een behoefte;
5 dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
6 de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
7 dat er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet Natuurbescherming, danwel dat er een redelijke mate van zekerheid is over het verkrijgen van een ontheffing van de bedoelde wet.

6.2.2 Het bevoegd gezag is bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot:

a het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
1 de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m^2;
2 er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
3 het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
4 er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

b het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

c het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
1 55 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m^2;
2 70 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte van 250 tot en met 500 m^2;

3 90 m^2 voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m^2;

d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de oppervlakten genoemd onder c vermeerderd met 20 m^2, uitsluitend in verband met het gebruik van een aan- en uitbouw en/of bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
   1 advies is verkregen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
   2 het aantal woningen niet toeneemt;

e voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Het is uitsluitend toegestaan om te bouwen op de in artikel 6.1 bedoelde gronden overeenkomstig de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 6.2 voor zover burgemeester en wethouders hiertoe een uitwerkingsplan hebben vastgesteld.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen en percentages, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen en percentages;

b de regels en toestaan dat bouwgrenzen en aanduidingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;

d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

9.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a de verandering bedraagt maximaal 5 meter;
b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

a Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend indien is aangetoond dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Parkeernormennota Duiven' of haar rechtsopvolger, aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat:
    1 het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
    2 de gehanteerde afmetingen van een parkeerplaats conform de vigerende beleidsnota zijn;
    3 deze parkeergelegenheid in stand dient te worden gehouden.
b Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a indien:
    1 op andere wijze in de nodige parkeerbehoefte wordt voorzien, of;
    2 uit parkeeronderzoek blijkt dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in het openbaar gebied, of;
    3 er door andere omstandigheden, mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk, zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm, mits:
        – het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
        – bij de omgevingsvergunning het behoud van een stedenbouwkundige eenheid en de verkeersveiligheidsbelangen in acht worden genomen.

11.2 Archeologie

Het bestemmingsplan Archeologie zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 31 mei 2010 met plan-ID NL.IMRO.0226.BPARCHEOLOGIE001-VS01 blijft van toepassing op het plangebied van dit bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

12.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Artikel 12.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

12.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1 , 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.

12.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na de 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.

12.2.4 Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Vitaal Centrum, IKC Remigius’.