

Artikel 4 Centrum

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. perifere detailhandel niet is toegestaan;
 2. geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. (commerciële) dienstverlening;
- c. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken en casino's;
- f. horeca, in de vorm van:
 1. horeca categorie 1;
 2. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
 3. horeca categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- g. sportvoorzieningen, uitsluitend in de vorm van sportscholen;
- h. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- i. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
- j. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- k. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - l. groen- en nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Centrum' worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte (m)', 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 4,2 m boven de rijweg en het troittoir geen bebouwing opgericht mag worden, met uitzondering van ondersteuningsconstructies ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing en vergelijkbare onderdelen van bouwwerken, met dien verstande dat deze constructies de functie van de onderdoorgang niet belemmeren;
- d. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Centrum' gelden de navolgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden gebouwd;

- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan het hoofdgebouw, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. in geval van een bijbehorend bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3,5 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorend bouwwerk bedragen;
- f. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een (bedrijfs)woning gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a en d t/m h en 10.2.5 van de bestemming 'Wonen';

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. terrasmeubilair maximaal 4 meter bedragen;
 - 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 - 3. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 - 4. antenedrager inclusief antennes en brandtrappen maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van (een) parasol(s) mag maximaal 50 m² per bouwperceel bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Centrum' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. opslag op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 4.2.2 sub b en c in acht worden genomen.

4.4.2 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.4.3 Luifels, balkons, reclame-uitingen en vergelijkbare bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 sub a voor het bevestigen van een luifel, balkon, reclame-uiting of een vergelijkbaar bouwwerk aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Bijbehorende bouwwerken

Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor een zelfstandige functie op gronden met de bestemming 'Centrum' is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zelfstandige functie'.

4.5.2 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming 'Centrum' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.1 sub a, b, d t/m i en k t/m m van de bestemming 'Wonen'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub h voor het toestaan van woning(en) op de begane grond, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. aangetoond is dat een andere centrumfunctie economisch niet haalbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de extra woning(en) past(passen) in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

4.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet wordt aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Functieaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.