

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste de met de maatvoering aangegeven hoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m.;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m., waarbij geldt dat per bouwperceel ten hoogste 3 vlaggenmasten worden geplaatst;
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' [sba-ov] wordt een overkapping gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m.;
- e. overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Bedrijf-Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf-Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een gasverdeelstation en een gasontvangststation;
- b. straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals laad- en losvoorzieningen, groen- en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 m.;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.;
- c. de bouwhoogte van geluidsschermen bedraagt ten hoogste 4 m.

5.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Centrum - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel en dienstverlening op de begane grond, met uitzondering van de panden aan de Boulevard;
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" (h=1): lichte horecabedrijven op de begane grond, niet zijnde hotels en pensions;
- c. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" (h=2): middelzware horecabedrijven op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - categorie 2 op verdieping" (sh-2vd) deze bedrijven ook op de verdieping(en) zijn toegestaan;

- d. ter plaatse van de aanduiding "hotel" (hot): hotels en pensions;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bed&breakfast" (bb): bed & breakfast;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-nevenactiviteit" (sh-na): horeca-activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit bij detailhandelsbedrijven;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-kantoren op begane grond" (sc-kbg): kantoren op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-parkeren op begane grond" (sc-pbg): parkeervoorziening op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum-kantoren op verdieping" (sc-kvd): kantoren op de verdieping(en);
- j. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum- wonen op de begane grond" (sc-wbg): wonen op de begane grond, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - passage" (sc-psg): een winkelpassage;
- m. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, laad- en losruimte, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de "gevellijn" wordt de voorgevel van het hoofdgebouw in die gevellijn gebouwd en evenwijdig aan die gevellijn;
- c. voor gronden ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" en "specifieke bouwaanduiding - overbouwing" geldt:
 1. tot een hoogte van 6 respectievelijk 3 meter mag geen bebouwing opgericht worden, met uitzondering van ondersteuningsconstructies ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing en vergelijkbare onderdelen van bouwwerken;
 2. bestaande ondergrondse en bovengrondse bebouwing is toegestaan;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - incidentele bergingen" tot maximaal 25% van het bij de woning behorende gedeelte van de gronden die als incidentele bergingen zijn aangeduid, bergingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3,25 m. gemeten vanaf de vloer van de verdieping;
- e. bij de hoofdgebouwen mag de oppervlakte van een hellend dakvlak maximaal 25% worden doorbroken met dakkapellen en dakvensters, met dien verstande dat daar waar het dakvlak doorloopt over meerdere verdiepingen, slechts een dakkapel is toegestaan op het dakvlak van de onderste verdieping en voorzien is van een plat dak;
- f. waar een maatvoering is aangegeven, bedraagt de dakhelling ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven maximum dakhelling en ten minste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven minimum dakhelling;
- g. uitgezonderd het bepaalde onder 5.2.1.f en in afwijking van het bepaalde in 37.3 mag de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw worden vergroot tot maximaal 52° mits:
 1. de goothoogte van de voor- of zijgevel van de woningen niet meer bedraagt dan 5 m. en er geen aanduiding "plat dak" is opgenomen op de verbeelding, en
 2. het een vrijstaande woning betreft die ten minste 2 m. van de aangrenzende woning of gebouwen staat, of
 3. het een twee-aaneengebouwde woning betreft waarvan de andere woning reeds een grotere hellingshoek heeft, of
 4. het een woning betreft in een bouwvlak waarvan reeds een woning een dakhelling heeft die groter is dan 45°, of
 5. het een woning betreft die is voorzien van een dwarskap;
- h. uitgezonderd het bepaalde onder 5.2.1.f en in afwijking van het bepaalde in 37.3 mag de bestaande dakhelling van een mansardekap worden vergroot tot maximaal 70° mits:
 1. het het eerste deel van het dakvlak betreft;
 2. de helling van het tweede dakvlak naar de nok minimaal 20° en maximaal 45° bedraagt;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - wonen op begane grond" geldt in aanvulling op het bepaalde onder 5.2.1. a t/m h dat:
 1. bij percelen tot 100 m² wordt ten hoogste 50% van het achtererf bebouwd;
 2. bij percelen groter dan 100 m² en kleiner dan 300 m² bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het perceel dat groter is dan 100 m²;

3. bij percelen gelijk aan of groter dan 300 m² bedraagt het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen ten hoogste 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het perceel dat groter is dan 300 m² tot ten hoogste 150 m²;
4. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m.;
5. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,25 m.;
6. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m.;
7. op uitbouwen en bijgebouwen voorzien van een kap zijn geen dakkapellen toegestaan;
8. op aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voorzien van een plat dak zijn dakterrassen dan wel balkons toegestaan en zijn borstweringen toegestaan met een maximale hoogte van 1 m.;
9. bij de berekening van in 5.2.1.i sub 1, 2 en 3 genoemde percentage en/of maximale oppervlakte, worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel op grond van een eerder verleende bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning voor het bouwen, nog te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen meegerekend.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- b. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - parkeren op de begane grond uitgesloten" (-sc-pbg): parkeren op de begane grond niet toegestaan;
- d. op deze gronden is het gebruik ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep bij de woning toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 2. de activiteiten door de bewoners van de woning zelf worden uitgeoefend;
 3. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
 4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
 5. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt;
- e. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 40% van het totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- f. de bruto vloeroppervlakte van middelzware horecabedrijven bedraagt, voor zover aangeduid, ten hoogste de met de "vloeroppervlakte; bvo (m²)" aangegeven oppervlakte;
- g. de bruto vloeroppervlakte: bvo (m²) van lichte horecabedrijven bedraagt, voor zover aangeduid, ten hoogste de met de "vloeroppervlakte; bvo (m²)" aangegeven oppervlakte;
- h. de bruto vloeroppervlakte van horeca-activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit bedraagt maximaal 1/3 van het verkoopvloeroppervlak van het detailhandelsbedrijf;
- i. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- j. het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan;
- k. prostitutie is niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 6.1 onder j. voor de vestiging van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ bedraagt;
- b. de gezamenlijke woonvloeroppervlakte, wat gebruikt wordt als bed & breakfast, niet meer bedraagt dan 40% van het totale woonvloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- c. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;

- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

6.4.2 Pension

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 6.1. onder j. voor de vestiging van een pension op de verdiepingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de inhoud van de bestaande woning minimaal 400 m³ bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

6.4.3 Ondergeschikte horeca

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 6.1 voor de vestiging van horeca-activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit bij detailhandelsbedrijven, met dien verstande dat:

- a. alleen horeca die niet zelfstandig is, rechtstreeks voortvloeit uit de detailhandelsactiviteit en hieraan ondergeschikt is, is toegestaan;
- b. de detailhandelsfunctie de hoofdfunctie blijft; dit betekent dat maximaal 1/3 deel van het verkoopvloeroppervlak van het detailhandelsbedrijf mag worden aangewend voor horeca-activiteiten;
- c. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

6.4.4 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 6.1 voor een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak ten dienste van de activiteiten ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent dat:
 - 1. bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten of naar aard en invloed op de omgeving te vergelijken is met een bedrijf in die categorie;
 - 2. voor de werkzaamheden geen melding- of vergunningplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt en
 - 3. de activiteiten door de bewoners van de woning zelf worden uitgeoefend;
- c. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
- d. het bepaalde in artikel 40.2 en artikel 39.2 van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 7 Centrum - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" (dh): detailhandel op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" (m): maatschappelijk, als bedoeld in artikel 1.86 maatschappelijke dienstverlening, op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1"(h=1): lichte horecabedrijven op de begane grond, niet zijnde hotels en pensions;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" (h=3): zware horecabedrijven op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - nevenactiviteit" (sh-na): horeca-activiteiten als ondergeschikte nevenactiviteit bij detailhandelsbedrijven op de begane grond;
- g. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen-, parkeer-, nutsvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

Op de gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte.