

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.2 Bouwregels

4.3 Nadere eisen

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. op de begane grondlaag van gebouwen:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. culturele voorzieningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' één supermarkt met een bvo van maximaal 1.500 m²;
 6. horecabedrijven tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - subcentrum' tevens zakelijke activiteiten, horeca tot en met categorie 2, kantoorfuncties en maatschappelijke voorzieningen;
 8. bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk, kantoor- en opslagruimten;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': één woning op de begane grond al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen;
 10. bij wonen behorende toegangen en bergingen;
- b. op de eerste verdieping van gebouwen en hoger:
 1. wonen al dan niet in samenhang daarmee aan-huis-gebonden-beroepen waarbij het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
 2. bij wonen behorende toegangen en bergingen;
 3. opslag, kantoor, en dergelijke ten dienste van de functie op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage en/of parkeerdek;
- d. cultuurhistorisch waardevolle en/of beeldbepalende panden: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing';
- e. rijksmonument: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

4.2.1 Algemeen

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang op de begane grondlaag is voorgeschreven met een minimale doorganghoogte van 4 m en een minimale breedte van 3 m;
- b. woningen mogen uitsluitend een zelfstandige of een gezamenlijke hoofdingang hebben, die direct vanuit de openbare ruimte bereikbaar is;
- c. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven.

4.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het gebouw dient in of maximaal 2 meter achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het gestelde onder b, dient ter plaatse van de gevellijn de voorgevel van het gebouw in deze lijn te worden gebouwd;
- d. het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage (%)' een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt de maximale diepte van het hoofdgebouw 15 meter;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)', de goot- en bouwhoogte niet minder mag bedragen dan is aangegeven;
- g. gebouwen dienen te worden afgedekt door een hellend dakvlak, met dien verstande dat de helling minimaal 35° en maximaal 60° bedraagt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevellijn maximaal 2 meter;
- b. overkappingen en carports dienen achter de voorgevellijn te worden gebouwd en uitsluitend binnen het bouwvlak;
- c. reclamevoorzieningen aan de gevel van gebouwen, waarbij de reclamevoorziening maximaal 1 meter vanaf de gevel hangt, de onderkant van de reclamevoorziening minimaal 2,2 meter boven het trottoir hangt en de reclamevoorziening minimaal 0,6 meter vanaf de weg hangt;
- d. kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten mogen maximaal 6 meter hoog zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.4 Parkeren

Bij het oprichten en uitbreiden van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie conform de parkeerrichtlijnen opgenomen als Bijlage 1.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de bebouwingsdiepte, hoogte en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3.2 Voorwaarden

- a. De onder artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsregels:
 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld en handhaving van het historisch beeld dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 3. voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol pand'.
- b. Van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als door een bebouwings- of gebruiksininitiatief:
 1. de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
 2. de diversiteit (qua verschijning, functie of tijdsbeeld) en de historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing wordt aangetast.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Dakvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder g voor het bouwen van een afwijkende dakvorm, mits stedenbouwkundig verantwoord.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen en gronden voor een seks- en/of pornobedrijf en prostitutie.

4.5.2 Toegangen en bergingen

Bij wonen behorende toegangen en bergingen zijn tevens onder de begane grondlaag, in onderhuizen en kelders, toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Niet-woonfuncties naar hogere bouwlaag

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b voor zover betreft bij niet-woonfuncties behorende werkplaatsen en praktijk-, kantoor- en opslagruimten, ten behoeve van het vestigen daarvan op de eerste verdieping in het betreffende gebouw, mits ruimte voor ten minste één woning met een bruto vloeroppervlakte van ten minste 82 m² aanwezig blijft, waarbij de kapverdieping niet wordt meegerekend, tenzij wordt aangetoond dat de realisatie van een woning op de eerste verdieping fysiek niet tot de mogelijkheden behoort. Hiervan is sprake als:

- a. een eigen toegang naar de verdiepingen niet aanwezig is dan wel kan worden gerealiseerd, en;
- b. samenvoeging met een woning van belendende panden niet tot de mogelijkheden behoort, en;
- c. ontsluiting van de verdieping aan de achterzijde van het pand niet mogelijk is.

In die gevallen kan omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruik van de volledige oppervlakte van de eerste en hogere verdiepingen ten behoeve van niet-woonfuncties.

4.6.2 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning voor gebruik ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten afwijken, voor zover aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'wonen' danwel aangeduid met 'maximum aantal wooneenheden' van het bepaalde in artikel 4.5, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij maximaal 25% van het bebouwd oppervlak van de aanwezige bebouwing met een maximum van 60 m² ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf mag worden gebruikt;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
- c. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest.