

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bedrijven die zijn genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijven', onder categorie 1;
- c. detailhandel **niet zijnde supermarkten, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'**;
- d. **supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'**;
- e. dienstverlening;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. verblijfsgebied;
- j. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen, uitgezonderd aan- en uitbouwen, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. het aantal woningen per bouwvlak mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte en dakhelling mag ten hoogste dan wel dient ten minste de in de tabel aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding – 1" en "specifieke bouwaanduiding - 4" bedragen;
 4. de afstand van een niet aaneengebouwde zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

Bouwklasse	goothoogte (m)	goothoogte (m)	bouwhoogte (m)	bouwhoogte (m)	dakhelling (°)	dakhelling (°)
[sba-..]	min.	max.	min.	max.	min.	max.
specifieke bouwaanduiding - 1	-	3,5	-	9	45	-
specifieke bouwaanduiding - 3	-	6	-	9,5	-	-

- b. Ten aanzien van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- dit er niet toe leidt dat het bouwperceel voor meer dan 50% wordt bebouwd met dien verstande dat hierbij niet de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt meegerekend;
2. de goothoogte mag ten hoogste 3,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is dan 3,5 m; in het laatste geval mag een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw dezelfde goothoogte hebben;
 3. de bouwhoogte van aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen bedraagt ten hoogste 7 m, mits dit 1 m lager is dan het hoofdgebouw, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is dan 7 m; in het laatste geval mag een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw dezelfde bouwhoogte hebben;
 4. de bouwhoogte van vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is dan 5 m; in het laatste geval mag een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw dezelfde bouwhoogte hebben;
 5. de ruimtelijke ondergeschikte gebouwen worden op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bij gebouwen met twee naar de weg gekeerde gevels ten opzichte van één van de gevellijnen op minder dan 3 m mag worden gebouwd;
 6. de afstand van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 1 m te bedragen, of wel dient het ruimtelijk ondergeschikt gebouw op de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.
- c. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van walbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,5 m boven het ter plaatse geldende streefpeil en uitsluitend bij bouwpercelen aan het water;
 2. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, dan wel 2 m mits gebouwd op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de gevellijn;
 3. de bouwhoogte van masten bedraagt ten hoogste 8 m;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan de plaats, het aantal en de situering van parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Bij het stellen van een nadere eis worden de parkeernormen als genoemd in de publicatie van de CROW gehanteerd.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak, mits:
 1. het een uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw betreft;
 2. de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw met ten hoogste 30 m² wordt vergroot en dit er niet toe leidt dat meer dan 50% van het bouwperceel wordt bebouwd;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
 4. het gebouw niet wordt gebouwd vóór de gevellijn;
- b. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 3 en toestaan dat wordt gebouwd tot een goothoogte van ten hoogste 6 m en een minimale dakhelling van 30°;
- c. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 4 tot een bouwhoogte van ten hoogste 7 m, mits dit noodzakelijk is om de dakhelling van het ruimtelijk ondergeschikt gebouw overeen te laten komen met de dakhelling van het hoofdgebouw;

- d. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 5 en toestaan dat een ruimtelijk ondergeschikt gebouw op minder dan 3 m of voor de gevellijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd, mits er een herkenbaar onderscheid blijft bestaan tussen het hoofdgebouw en het ruimtelijk ondergeschikte gebouw en deze ruimtelijk ondergeschikte gebouwen het straatbeeld niet domineren.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 'Staat van Bedrijven' onder categorie 1;
- b. het bepaalde in lid 5.1 sub c en toestaan dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' mogen worden gebruikt voor detailhandel, niet zijnde supermarkten.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk de bouwwerken die zijn aangemerkt als beeldondersteunend of beeldbepalend in de bij de regels behorende bijlage 2 in zijn geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a. wordt slechts verleend indien:
1. geen onevenredige schade aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het gebouw optreedt, die wordt gevormd door:
 - de situering van de bebouwing;
 - de schaal van de bebouwing;
 - de vorm en richting van de kap(pen);
 - de geleding van de bebouwing; of
 2. sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep; of
 3. op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet verlangd kan worden.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub b. onder 1, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op:
1. werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en/of slopen van een bouwwerk;
 2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.