

Artikel 7: Centrum - 4

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. detailhandel niet zijnde supermarkten al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca en voorzover het de eerste bouwlaag betreft, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
2. dienstverlening, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
3. cultuur en ontspanning, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
5. horecabedrijven categorie 1, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
6. horecabedrijven categorie 1 en/of 2, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
7. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3';
8. erotische massagesalons, ter plaatse van de aanduiding 'prostitutie';
9. woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, tenzij:
 - a. in de bestaande situatie woningen in de eerste bouwlaag aanwezig zijn, in welk geval de bestaande woningen zijn toegestaan;
 - b. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten', in welk geval wonen niet is toegestaan;

waarbij het behoud van de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht uitgangspunt is;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. stegen en paden, waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - steeg', het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle steeg uitgangspunt is;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - steeg' mogen, ongeacht het bepaalde in lid 7.2.2, 7.2.3 en 7.2.4, geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2. Gebouwen binnen een bouwvlak met gevellijn

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouw- c.q. maatvoeringsvlak ter plaatse voorzien van de aanduiding 'gevellijn' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag respectievelijk de bouw- of de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding aangegeven goot- en/of bouwhoogte bedragen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de onderlinge goot- en/of bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen zal ten minste 0,20 m van elkaar verschillen, tenzij het onderlinge verschil in de bestaande goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, in welk geval de bestaande situatie geldt;

2. de minimale goot- en/of bouwhoogte zal ten hoogste 1,00 m lager zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte;
- b. ten minste één gevel van een gebouw zal in de gevellijn worden gebouwd;
- c. tussen twee dwars op de gevellijn gelegen bouw- c.q. maatvoeringsgrenzen zal over een horizontale diepte van ten minste 10,00 m dan wel de diepte van het maatvoeringsvlak één pand worden gebouwd;
- d. indien ter plaatse de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' geldt, zal een gebouw over ten minste een horizontale diepte van 6,00 m dan wel over de diepte van het bouwvlak zijn voorzien van een (afgeknot) schild- of zadeldak dan wel samengestelde delen hiervan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de dakhelling zal ten minste 50° bedragen;
 2. de dakhelling zal ten hoogste 80° bedragen.

7.2.3. Gebouwen binnen een bouwvlak zonder gevellijn

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouw- c.q. maatvoeringsvlak niet voorzien van een gevellijn, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de bouwhoogte bedragen van het binnen het bouwperceel gelegen aangrenzende maatvoeringsvlak dat voorzien is van een gevellijn, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte geldt.

7.2.4. Gebouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.2.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

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

- a. de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw als woning, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;

- b. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw ten behoeve van de in lid 7.1 sub a onder 1 tot en met 4 genoemde functies;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, niet bedoeld ondergeschikte horeca, in afwijking van de aangegeven aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca tot en met horecacategorie 2' of 'horeca tot en met horecacategorie 3';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per winkel meer bedraagt dan:
 1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 150 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte van de winkel 1500 m² of minder bedraagt;
 2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 450 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte van de winkel meer dan 1500 m² bedraagt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, alsmede voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'.

7.5. Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1. Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.4 sub a in die zin dat eerste bouwlaag van een gebouw wordt gebruikt voor woningen, mits:
 1. de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
 2. de toegevoegde woningen passen in het gemeentelijk huisvestingsbeleid;
- b. het bepaalde in lid 7.4 sub b in die zin dat de tweede en hogere bouwlagen van een gebouw mogen worden gebruikt voor de in lid 7.1 sub a onder 1 tot en met 4 genoemde functies;
- c. het bepaalde in lid 7.4 sub c in die zin dat de gebouwen tevens worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 1, mits:
 1. het om een horecafunctie gaat die een bijdrage levert aan de versterking van de winkelfunctie;
 2. ten hoogste één pand wordt gebruikt voor het betreffende horecabedrijf, met dien verstande dat de horecavloeroppervlakte van het horecabedrijf ten hoogste 250 m² mag bedragen;
- d. het bepaalde in lid 7.4 sub e in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2 dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft.
- e. het bepaalde in lid 7.4 sub e in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan hetgeen in het Vuurwerkbesluit is bepaald;
- f. het bepaalde in lid 7.4 sub f in die zin dat de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' worden gebruikt voor detailhandel, niet zijnde supermarkten.

7.5.2. Toetsingscriteria

De in lid 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;

- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.6. Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1. Wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca tot en met horecacategorie 2', 'horeca tot en met horecacategorie 3' of 'prostitutie' wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd.

7.6.2. Toetsingscriteria

De in lid 7.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 3 en bijlage 2 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.