

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Maatschappelijk	16
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 7 Wonen	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Algemene ontheffingsregels	25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 13 Algemene procedureregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 14 Overgangsrecht	28
Artikel 15 Slotregel	29

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Binnenstad-Weverspoort' van de gemeente Helmond;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0794.1000090079 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan 'Binnenstad-Weverspoort' bestaande uit de kaart 090079 (tekening nummer gemeente);

1.4 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding daarmee staat;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning

woning, deel uitmakende van ten minste drie middels de hoofdmassa verbonden woningen;

1.8 ambachtelijk bedrijf

bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen of leveren van goederen, die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.11 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.12 beroep aan huis

uitoefening van een beroep -niet zijnde een vrij beroep-, dat in en bij de woning wordt uitgeoefend, zoals dat van horlogemaker, fotograaf of kleermaker of vergelijkbaar beroep, met uitzondering van een kapper;

1.13 bestaande woning, voorgevellijn, omgeving, afwijking, afstand, dakhelling, bouwhoogte, oppervlakte, plaats, object

woning, voorgevellijn, omgeving, afwijking, afstand, dakhelling, bouwhoogte, oppervlakte, plaats, object, zoals die of dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder; De hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 meter, met dien verstande dat binnen de bestemmingen Gemengd en Maatschappelijk de hoogte van de eerste bouwlaag maximaal 4,5 meter bedraagt;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 bijgebouw

een van een hoofdgebouw vrijstaand gebouw dat qua afmetingen en functie ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en waarin wonen is uitgesloten;

1.24 coffeeshop

een inrichting waar softdrugs worden verkocht in gebruikershoeveelheden aan meerderjarigen voor gebruik ter plaatse of voor gebruik elders;

1.25 consumentengebonden dienstverlening

aan detailhandel verwante dienstverlening, zoals reis- en uitzendbureaus, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en van andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met overwegend een baliefunctie; onder dienstverlening is hier geen detailhandel en geen horeca begrepen;

1.26 cultuur en ontspanning

voorzieningen ter zake van recreatie hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit; onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen;

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 erker

hoekig of rond, buiten de gevel van een gebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, waarvan de wanden grotendeels bestaan uit glas;

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.30 gestapelde woning

woning in een gebouw dat ten minste twee boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.31 hoofdgebouw

gebouw dat qua functie en afmetingen bepalend is voor de bestemming;

1.32 horeca

horeca I

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het verstrekken van consumpties al dan niet voor gebruik ter plaatse en dat een winkel-ondersteunende functie heeft, hieronder worden als in elk geval begrepen een automatiek/afhaal-service alsmede een restaurant, cafetaria, lunchroom, snack- en shoarmabar, inbegrepen een daarbij behorende en daaraan ondergeschikte afhaal-service.

horeca II

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het bieden van gelegenheid voor spel, dans, vermaak en ontmoeting in combinatie met het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse; hieronder worden in elk geval begrepen een café, doch niet een speelautomatenhal;

1.33 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.34 kap

afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75° en een hoogte van 4,5 meter;

1.35 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ter zake van verenigingsleven, cultuur, religie, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, waaronder in ieder geval een jongerencentrum;

1.36 ondergronds bouwwerk

een bouwwerk of gedeelte daarvan, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m onder peil;

1.37 ondergronds werk, geen bouwwerk zijnde:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, dat of die onder peil plaatsvindt;

1.38 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.39 peil

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.40 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, raamprostitutiebedrijf, seksclub, privé-huis of erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 twee-aaneen gebouwde woning

woning welke aan één zijde middels het hoofdgebouw met een andere woning of ander gebouw is verbonden;

1.42 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.43 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.44 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.45 vrij beroep

beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied;

1.46 vrijstaande woning

woning, welke noch middels het hoofdgebouw noch middels een aanbouw met een andere woning of ander gebouw is verbonden;

1.47 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.48 woning

een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.49 zorgwonen

zorgwonen is een gespecialiseerde vorm van begeleid wonen met bijbehorende zorgvoorzieningen voor volwassenen die omwille van hun leeftijd, ziekte of handicap extra lichamelijke zorg nodig hebben. de begeleiding heeft tot doel de cliënt zolang mogelijk in de vertrouwde thuissituatie of groepshuis te laten blijven;

1.50 zorgwoning

een levensloopbestendige woning met de mogelijkheid van 24-uurs nabije zorg en bescherming, inclusief toezicht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dan wel de harten van de scheidingsmuren;

2.9 de hoogte van een bouwlaag

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen bouwvlakken;

2.10 de horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een bouwwerk;

2.11 de verticale diepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de vloer van het ondergronds gelegen (deel van het) gebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat wanneer een maximum vloeroppervlak staat aangegeven de totale bedrijfsvloeroppervlak voor detailhandel niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- b. consumentgebonden dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. kantoren;
- f. bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten – functiemenging staan vermeld in de categorie A danwel, per geval en plaats bezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt, een en ander uitgezonderd detailhandel en horeca;
- g. bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca van categorie II;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', een supermarkt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', wonen en daarbij behorende toegangen en bergingen;
- k. parkeervoorzieningen, waaronder ook halfverdiept of volledig verdiepte parkeervoorzieningen;
- l. onderdoorgangen;
- m. bij een en ander behorende tuinen en groenvoorzieningen;
- n. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeer-, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen van algemeen nut met dien verstande dat de functies a t/m i alleen zijn toegestaan op de begane grond. Alleen ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding (k), is ook een kantoor op de verdieping toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, en beeldende kunstwerken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', zijn onderdoorgangen toegestaan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met uitzondering van daar waar een bebouwingspercentage is opgenomen;
- d. het aantal bouwlagen, kappen niet meegerekend, mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de bouwdiepte van halfverdiepte dan wel volledig verdiepte parkeervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
overkappingen en pergola's:	3 meter
erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevellijn:	1 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn:	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde:	5 meter

- g. het aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan de woningtypen, hierbij wordt uitgegaan van de volgende normering:

	Schil Aantal parkeerplaatsen per woning/ wooneenheid	Bezoekers Aantal parkeerplaatsen per woning/ wooneenheid	
Koopwoningen: - goedkoop - middenklasse - duur	1,4 1,6 1,7	0,3	Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden per woning
Huurwoningen: - goedkoop - overig	1,4 1,7	0,3	Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden per woning
Serviceflat/aanleunwoning	1,0	0,3	Per woning
Verpleegtehuis/ Verzorgingstehuis	0,7	60%	Per wooneenheid

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'horeca' te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park;
- b. groenvoorzieningen;
- c. een kinderboerderij;
- d. speel- en wandelvoorzieningen
- e. bermen en beplanting;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. één gebouw, zoals bijvoorbeeld een kiosk of een schuur van een kinderboerderij, met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- b. ondergeschikte gebouwen, zoals abri's, telefooncellen en kabelkasten;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, verkeerstekens en -regelinstallaties, licht-, vlaggen- en andere masten, beeldende kunstwerken, straatmeubilair en erf- of perceelafscheidingsen;
- d. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
het gebouw als bedoeld onder a:	4 meter
gebouwen als bedoeld onder b:	3 meter
bouwhoogte lichtmasten en kunstwerken	6 meter
overige bovengrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde:	4 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij een en ander behorende parkeervoorzieningen, tuinen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen zoals voorzieningen van algemeen nut.

5.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen en bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, reclametekens, licht-, vlaggen- en andere masten, beeldende kunstwerken en erf- of perceelafscheidings, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal bouwlagen, kappen niet meegerekend, mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
overkappingen en pergola's:	3 meter
erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevellijn:	1 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn:	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde:	5 meter

- e. het aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan de woningtypen, hierbij wordt uitgegaan van de volgende normering:

	Schil Aantal parkeerplaatsen per woning/ wooneenheid	Bezoekers Aantal parkeerplaatsen per woning/ wooneenheid	
Koopwoningen: - goedkoop - middenklasse - duur	1,4 1,6 1,7	0,3	Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden per woning
Huurwoningen: - goedkoop - overig	1,4 1,7	0,3	Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden per woning
Serviceflat/aanleunwoning	1,0	0,3	Per woning
Verpleegtehuis/ Verzorgingstehuis	0,7	60%	Per wooneenheid

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'plein', een plein;
- verhardingen voor voetgangers-, fiets- en autoverkeer;
- groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- parkeervoorzieningen;
- infiltratie van regenwater;
- bij een en ander behorende, overige voorzieningen, zoals voorzieningen van algemeen nut;

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- ondergeschikte gebouwen, zoalsabri's, kiosken, telefooncellen en kabelkasten;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals luifels, uitstalkasten, reclametekens, verkeerstekens en regelinstallaties, licht-, vlaggen- en andere masten, beeldende kunstwerken, straatmeubilair en erf- of perceelsafscheidingsen;
- ter plaatse van de aanduiding 'plein' is tevens een voetbalkooi toegestaan;
- de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
gebouwen als bedoeld onder a:	4 meter
licht- en andere masten, aanwijsborden, verkeertekens en regelinstallaties:	10 meter
zonnewijzers, fontein en overige bovengrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	4 meter

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en een sociaal restaurant;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', zorgwonen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel;
 - e. tuinen;
 - f. parkeervoorzieningen, waaronder ook halfverdiept of volledig verdiepte parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd;
 - g. voorzieningen van algemeen nut:
- met dien verstande dat de functies b en d alleen zijn toegestaan op de begane grond.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen, erkers, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding:
 - aeg mogen woningen uitsluitend aaneengebouwd, in niet-gestapelde vorm worden gebouwd, met een maximale diepte van 12 meter,
 - gs mogen woningen uitsluitend in gestapeld worden gebouwd, met een maximale diepte 15 meter;
- c. het aantal bouwlagen, kappen niet meegerekend, mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. bovenop het maximale aantal bouwlagen is een kap toegestaan, met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', zijn onderdoorgangen toegestaan;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag bij elke woning niet meer dan 40 m² bedragen of niet meer dan 15% van de oppervlakte van het bij de woning behorende bouwperceel tot een maximum van 60 m² of, indien dit meer is, de bestaande oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat achter de achtergevel of het verlengde daarvan van een woning een onbebouwde ruimte moet blijven met een oppervlakte van ten minste 30 m²;
- g. van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte in de erfscheiding niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- h. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen in de zijdelingse erfscheiding te worden gesitueerd of ten minste 1 meter daaruit, vanaf ten minste 3 meter achter de voorgevellijn; indien grenzend aan de openbare weg of openbaar groen, dient ten minste 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd; in geval van bestaande afwijkingen, dient bij uitbreiding de afstand tot de zijdelingse erfscheiding ten minste de bestaande afstand te bedragen;
- i. het aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan de woningtypen, hierbij wordt uitgegaan van de volgende normering:

	Schil Aantal parkeerplaatsen per woning/ wooneenheid	Bezoekers Aantal parkeerplaatsen per woning/ wooneenheid	
Koopwoningen: - goedkoop - middenklasse - duur	1,4 1,6 1,7	0,3	Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden per woning
Huurwoningen: - goedkoop - overig	1,4 1,7	0,3	Op eigen terrein moet minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd worden per woning
Serviceflat/aanleunwoning	1,0	0,3	Per woning
Verpleegtehuis/ Verzorgingstehuis	0,7	60%	Per wooneenheid

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
vlaggenmasten en daarmee vergelijkbare bouwwerken	5 meter
erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevellijn	1 meter
erf- of perceelafscheidings achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

7.3 **Ontheffing van de bouwregels**

7.3.1 *Ontheffing overkapping*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2, voor het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden, buiten bouwpercelen en/of bouwvlakken:

- elke overkapping tot een oppervlakte van 30 m²;
- tot een hoogte van 3 meter;

mits daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwings, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

7.3.2 *Ontheffing extra bouwlaag*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2, voor het bouwen van een extra bouwlaag met kap onder de volgende voorwaarden:

- de extra bouwlaag al dan niet met kap is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bouwlaag';
- de dakhelling van de kap bedraagt minimaal 15° en maximaal 75°;
- er ontstaan geen onaanvaardbare gevolgen voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwings, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' als tuin of erf;
- b. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen.
- d. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat:
 - 1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
 - 2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 - 3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
 - 4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.4 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte per woning maximaal 30% van de begane grondoppervlakte en de bij de woning behorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het in ieder geval maximaal 60 m² mag bedragen;
- b. het betreft een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2, zoals opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- e. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'horeca' te schrappen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken die tevens zichtbaar zijn boven peil zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buitenbouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

9.1.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.1.2 sub b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onverlet het bepaalde in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt onder verboden gebruik in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of afval opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van brand-, en explosiegevaarlijke stoffen, waaronder begrepen consumenten-, professioneel- en theaternuurwerk alsmede detailhandel in consumenten-, professioneel- en theaternuurwerk;
- d. een gebruik van gronden voor:
 - 1. volkstuinen;
 - 2. het beoefenen van de modelvliegtuigtransport evenals voor het racen of crossen al dan niet in wedstrijdverband met motorvoertuigen, motoren, bromfietsen, scooters en fietsen;
 - 3. militaire oefeningen, uitgezonderd marsoefeningen waarbij geen motorvoertuigen worden gebruikt;
- e. een gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 - 1. een seksinrichting;
 - 2. een coffeeshop, growshop, smartshop of daarmee gelijk te stellen bedrijf;
 - 3. een amusementsbedrijf in vorm van een speel- en gokautomatenhal, een kienhal, een casino of daarmee gelijk te stellen bedrijf.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

11.1 Ontheffing algemeen

11.1.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang-, en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

11.1.2 Verlenen ontheffing

Ontheffing als bedoeld in 11.1.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging grenzen en oppervlakten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen met ten hoogste 10 meter te verschuiven en de oppervlakte met ten hoogste 10% te vergroten of te verkleinen;

12.2 Wijziging bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten – functiemenging als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven, soorten opslag en installaties en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, opslagen en installaties, voorzover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven, opslagen en installaties hiertoe aanleiding geven.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Ontheffing

Bij het nemen van een beslissing over een ontheffing, een aanlegvergunning of een nadere eis, zoals geregeld in het plan, nemen burgemeester en wethouders de volgende procedure in acht:

- a. het ontwerpbesluit ligt – met bijbehorende stukken, waaronder een eventueel verzoek gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennisgegeven;
- c. de kennisgeving houdt de mededeling in:
 1. van de zakelijke inhoud van het ontwerpbesluit;
 2. waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen;
 3. wie in de gelegenheid worden gesteld zienswijzen naar voren te brengen;
 4. op welke wijze dit kan geschieden;
- d. voor zover dit als gevolg van dit plan noodzakelijk is, worden adviseurs zoals genoemd in dit plan voorafgaand aan de termijn van ter inzage legging in de gelegenheid gesteld om een advies over het verzoek en/of het ontwerpbesluit uit te brengen;
- e. gedurende de onder “a” van dit lid genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad-Weverspoort'.