

## **Bijlage 2. Artikel 7 – Centrum, uit het moederplan ‘Bestemmingsplan De Westereen – kom’**

### **Artikel 7 Centrum**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-ver-bonden beroep of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (bijlage 3);
- b. gebouwen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen en overige publieksgerichte functies;
- c. een horecabedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca”;
- d. ondergeschikte bebouwing,

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. wegen en paden;
- k. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Voor de gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande bouwvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm).

#### **7.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
  - 3. de gothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
  - 4. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
  - 5. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30°.
- b. Voor het bouwen van ondergeschikte bebouwing bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte bebouwing per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, daarbij geldt dat ten hoogste 50% van het bouwperceel dan wel het bestaande percentage indien dit meer bedraagt, mag worden bebouwd;
  - 2. de gothoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover aan dit hoofdgebouw wordt gebouwd;
  - 3. de bouwhoogte van ondergeschikte bebouwing mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

4. de ondergeschikte bebouwing wordt ten minste 1 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak, mag niet meer dan 10 meter bedragen;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, buiten een bouwvlak, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling en de afmetingen van gebouwen en overkappingen en, voor zover buiten een bouwvlak wordt gebouwd, de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
  - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - een goede woonsituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de goot- en bouwhoogte, dakhelling en dakvorm van ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” in die zin dat bij gedeeltelijke verbouwing en/of verandering aangesloten dient te worden bij de bestaande bouwvorm en de cultuurhistorische waarde van het karakteristieke pand niet evenredig mag worden geschaad.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 1 voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 3 voor een goothoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 5,5 meter;
- c. het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 4 voor een bouwhoogte van hoofdgebouwen van ten hoogste 11 meter;
- d. het bepaalde in lid 7.2, sub b, onder 3 ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte bebouwing met een bouwhoogte die ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met uitzondering van:
  1. horecabedrijven ter plaatse van de aanduiding "horeca";
  2. aan de bestemming ondergeschikte verkoop van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een koffiehuis/coffeeshop;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor niet-permanente bewoning;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande ondergeschikte bebouwing bij een (bedrijfs-)woning voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfswoningen in combinatie met een aan huis-verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu. Dit is het geval als:
  1. de oppervlakte meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met het oppervlak van aan het hoofdgebouw gebouwde ondergeschikte gebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin niet primair is;
  3. de oppervlakte van een reclamebord meer bedraagt dan 0,5 m<sup>2</sup>;
  4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  5. er sprake is van een onevenredige verkeers- en/of publieksaantrekkende werking;
  6. buitenopslag van goederen plaatsvindt.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor de vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende Lijst aan-huis-verbonden beroep of bedrijf (bijlage 3), mits dit aan-huis-verbonden beroep of bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat kan worden gelijk gesteld met de aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven die wel zijn genoemd.

## 7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:
  1. waterlopen en waterpartijen te dempen;
  2. houtsingels te rooien of te kappen.

- b. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan of zal worden gedaan aan het landschappelijke karakter van het patroon van boomsingels en waterlopen en waterpartijen en de waterhuishoudkundige betekenis van de waterlopen en waterpartijen.
- d. De in sub a bedoelde omgevingsvergunning mag slechts worden verleend indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheid geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het besloten karakter van het landschap en de daarbij behorende opstreckende kavelstructuur.

## 7.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek” 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 in relatie tot het bebouwings- en omgevingsbeeld;
    - 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; of
  4. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub b, onder 1 wordt Hûs en Hiem, welstandsadvisering en monumentenzorg om advies gevraagd.

- c. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op:
  1. werkzaamheden die:
    - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
    - het normale onderhoud betreffen voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
    - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouw-/sloopvergunning/omgevingsvergunning;
  2. gebouwen die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.