



TABEL BEBOUWINGSCATEGORIE

| Categorie | max. aantal bouwlagen<br>boven peil | max. goothoogte (ln m) | max. hoogte (ln m)<br>bij kap |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Ⓐ         | < 2                                 | 5                      | 8                             |
| Ⓑ         | 2                                   | 8                      | 11                            |
| Ⓒ         | 3                                   | 10                     | 14                            |
| Ⓓ         | 4                                   | 13                     | 17                            |
| Ⓔ         | 5                                   | 16                     | 20                            |
| Ⓕ         | 6                                   | 19                     | 23                            |
| Ⓖ         | 7                                   | 21                     | 26                            |
| Ⓗ         | 8                                   | 24                     | 28                            |
| Ⓘ         | > 8                                 | bijzonder (punt)object | bijzonder (punt)object        |

**Artikel 9****Centrumdoeleinden 1 -C 1-****- erven (e)****1. Doeleindenomschrijving****1.1 De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:****a. op de begane grondlaag:**

- 1. detailhandelsbedrijven,** dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten alsmede;
2. horecabedrijven:
  - categorie 1, (hl 1, hl2)
  - horecabedrijven, categorie 1 (hl 3) op percelen op de plankaart nader aangeven met die aanwijzing "hl 3";
  - horecabedrijven, categorie 2 (hm) op percelen op de plankaart nader aangeven met die aanwijzing "hm";
 (zie ook lid h2 artikel 1);
3. maatschappelijke doeleinden;
4. parkeervoorzieningen;
- 5. alsmede voorzieningen ten behoeve van de op de op de bovengelegen lagen toegestane functies;**
6. leisurebedrijven / recreatie-inrichtingen (na een door burgemeester en wet-houders te verlenen vrijstelling);

**b. op de overige bouwlagen:**

- 1. woningen;**
2. bestaande niet-woonfuncties:
  - ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "centrumfuncties op tweede bouwlaag toegestaan";
  - voor zover er sprake is van bestaand gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;
- c. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "commerciële ruimte op de 1<sup>e</sup> bouwlaag toegestaan", in afwijking van het bepaalde onder b, tevens op de 1<sup>e</sup> verdieping detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven (categorie 1, (hl 1, hl2 en hl 3)), alsmede kantoren en/of praktijkruimten;
- d. ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "commerciële ruimte op de overige bouwlagen toegestaan", in afwijking van het bepaalde onder b, tevens op de overige bouwlagen detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven (categorie 1, (hl 1, hl2 en hl 3)), alsmede kantoren en/of praktijkruimten;

**met de daarbij behorende bouwwerken, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 2.**

1.2 Voor zover op de plankaart binnen een bestemming de nadere aanwijzing "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is gegeven, zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarde van de bebouwing c.q. de cultuurhistorisch waardevolle straatwand.

**1.3 Voor zover op de plankaart voor de in lid 1.1 bedoelde geronden tevens de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" is gegeven, zijn de gronden tevens bestemd voor**

behoud, versterking en/of herstel van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarde en is te dien aanzien tevens het in artikel 29 van toepassing.

- 1.4 Voor zover op de kaart, tevens de bestemming "Primair waterkering" is gegeven, zijn de betreffende gronden primair bestemd voor de nader aangegeven (dubbel)bestemming en is in de eerste plaats het bepaalde in artikel 16 van toepassing.

## 2. **Bouwregels**

- 2.1 Op de in lid 1.1 bedoelde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, en lid 2.3 uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

### 2.1.1 Met betrekking tot de omvang van functie-eenheden

- a. voor detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en andere niet-woonfuncties, geen horecabedrijven zijnde, de bedrijfsvloeroppervlakte per functie-eenheid meer dan 500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte voor horecabedrijven per functie-eenheid ten hoogste mag bedragen:
  - 1 binnen het op de plankaart blad 2c aangegeven "horecaconcentratiegebied": 500 m<sup>2</sup>;
  - 2 buiten het op de plankaart blad 2c aangegeven "horecaconcentratiegebied": 250 m<sup>2</sup>;
- c. indien de bestaande situatie afwijkt van het bovenstaande is de bestaande situatie bepalend.

### 2.1.2 Met betrekking tot de hoofdgebouwen:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de voorgevel van de gebouwen in de op de plankaart aangegeven voorgevelbouw grens dient te worden geplaatst;
- c.
  1. de breedte van hoofdgebouwen ten minste 6 m zal en ten hoogste 12 m mag bedragen;
  2. indien ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan de breedte van de hoofdgebouwen afwijkt van het onder 1 bepaalde de bestaande maat als minimum c.q. als maximum geldt;
- d.
  1. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "Bebouwingscategorie" is gegeven, de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen in de op de plankaart gegeven gelijknamige "tabel bebouwingscategorie" voor de onderscheiden categorieën is bepaald ten aanzien van:
    - het max. aantal bouwlagen boven peil;
    - de max. goothoogte (zie ook onder 4);
    - de max. hoogte (bij kap);
 de gebouwen mogen worden afgedekt door een kap, waarbij:
    - de dakhelling ten hoogste 45<sup>o</sup> mag bedragen;
    - de nokrichting loodrecht op de voorgevel wordt geplaatst;
  2. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "Maximumgoothoogte" en/of "Maximumhoogte" is aangegeven mag de goothoogte, respectievelijk de hoogte van de gebouwen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven (zie ook onder 3);
  3. ingeval van verandering van de goothoogte ten opzichte van de bestaande situatie, dient de nieuwe goothoogte tenminste 0,5 m te verschillen van de goothoogte van de belendende hoofdgebouwen;
  4. voor zover op de plankaart binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding "Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is gegeven mag, in

afwijking van het onder 1 en 3 bepaalde, de goothoogte, nokrichting, dakhelling en/of hoogte van de gebouwen zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan niet worden gewijzigd; hetzelfde geldt voor de bebouwing waarbij op de plankaart aan de voorgevelzijde de aanduiding "waardevolle straatwand is gegeven;

5. voor zover de goothoogte, hoogte, dakhelling en/of nokrichting van gebouwen ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan meer bedroeg dan ingevolge het onder 1 tot en met 3 bepaalde, geldt voor de bedoelde gebouwen, in afwijking van het eerder bepaalde, de bestaande maatvoering als maximum;
- e. voor woningen dient te worden uitgegaan van een vloeroppervlakte van ten minste 60 m<sup>2</sup>.
- f. ten aanzien van de bebouwing is verder het bepaalde in artikel 3 (Algemene bouwbepalingen) van toepassing.

### 2.1.3 Ten aanzien van erfbebouwing geldt dat:

- a. op het perceelsgedeelte op de plankaart aangegeven met de nadere aanwijzing "erven (e)" mogen bijgebouwen, uitbreidingen van het hoofdgebouw, overkappingen en andere bouwwerken worden opgericht, waarbij:
  1. voor zover op de plankaart binnen de aanwijzing een bebouwingspercentage is aangegeven de bebouwde oppervlakte van een perceel niet meer bedragen dan op de plankaart met bedoelde aanduiding is aangegeven; indien de bedoelde aanduiding ontbreekt ten hoogste 50% van de oppervlakte mogen worden bebouwd;
  2. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 4 m mag bedragen, tenzij op de kaart binnen het in de aanhef bedoelde perceelsgedeelte de aanduiding "maximale bouwhoogte" is aangegeven waarbij alsdan de aangegeven maat al;s maximum goothoogte en hoogte geldt;
  3. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 6 m mag bedragen;
  4. de gebouwen mogen worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten hoogste 45<sup>o</sup> mag bedragen;
  5. voor zover de grondoppervlakte, goothoogte, hoogte en/of dakhelling van gebouwen ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan meer bedroeg dan ingevolge het onder 1 tot en met 4 bepaalde, voor de bedoelde gebouwen, in afwijking van het bepaalde, de bestaande maatvoering als maximum geldt;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, waaronder begrepen overkappingen, ten hoogste 4 m mag bedragen.

## 2.2 Vrijstellingen

Bij het verlenen van vrijstelling gelden de afwegingskaders als opgenomen in artikel 8 van deze voorschriften.

### 2.2.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1.1 en 3.1 ten aanzien van:

- a. het wijzigen van de situering van de in lid 1.1 bedoelde horecabedrijven categorie 1 (hl 3) en horecabedrijven, categorie 2 (hm);
- b. de nieuwvestiging van horecabedrijven, categorie 1 (hl 3) en horecabedrijven, categorie 2 (hm) binnen de op de plankaart, blad 2c, aangegeven "horecaconcentratiegebied";
- c. de (nieuw)vestiging van horecabedrijven, categorie 1 (hl 3) en horecabedrijven, categorie 2 (hm) buiten het op de plankaart, blad 2c, aangegeven "horecaconcentratiegebied", op voorwaarde, dat daarbij:

- niet meer dan 5 horecabedrijven categorie 1 (hl 3) worden gevestigd;
- niet meer dan 5 horecabedrijven categorie 2 (hm) worden gevestigd;
- uitgegaan dient te worden van een spreiding van deze horecafuncties, waarbij binnen een zone van 50 m niet meer dan 3 van bedoelde functies aanwezig zijn;

op voorwaarde dat door de vestiging geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van het kernwinkelgebied;

- d. leisurebedrijven op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van het kernwinkelgebied.

2.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1:

- a. lid 3.1.1 onder a:

met betrekking tot de omvang van functie-eenheden:

1. voor de vestiging van detailhandelsvestigingen met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> per vestiging;
2. voor de vestiging van overige niet woonfuncties (niet zijnde horecabedrijven) met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
3. voor horecabedrijven tot een bedrijfsvloeroppervlakte tot meer dan 250 m<sup>2</sup> buiten het op de plankaart, blad 3 aangegeven "Horecaconcentratiegebied".

2.2.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de vestiging van leisurebedrijven en/of recreatie-inrichtingen op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van het kernwinkelgebied.

2.2.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid:

- a. onder b:

voor het plaatsen van de voorgevel van de begane grondlaag op een afstand van:

- ten hoogste 1 m over ten hoogste 50% van de gevelbreedte;
- ten hoogste 3 m over ten hoogste 30% van de gevelbreedte;

- b. 2.1.2 onder c:

1. voor het samenvoeging van (bouw)percelen, de samenvoeging van bebouwing op ten hoogste twee aaneengesloten percelen, de verplaatsing van zijgevels van naast elkaar gelegen gebouwen, indien daardoor de totale perceels-/pandbreedte na samenvoeging c.q. gevelverplaatsing meer dan 12 m bedraagt, op voorwaarde, dat:

- gelet op de ruimtelijke effecten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- de binnen het gebied bestaande individualiteit van gebouwen, tot uitdrukking komende in de horizontale en verticale geleding van gevels en de afwisseling van goot- en/of gevelhoogten niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Bij de samenvoeging van percelen en/of de verplaatsing van zijgevels blijven de bepalingen over de omvang van functie-eenheden (zie lid 3.1.1) onverminderd van toepassing;

2. aan een splitsing van (bouw)percelen of splitsing van bebouwing op een perceel op voorwaarde, dat:

- de nieuwe percelen met ten minste één gevel blijven georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte;
- de breedte van een nieuw te vormen perceel ten minste (6 m) bedraagt;

Ingeval van samenvoeging van (bouw)percelen, verplaatsing van zijgevels en/of splitsing van (bouw)percelen blijven de Bouwregels van het oorspronkelijke perceel onverminderd van toepassing.

- c. lid 2.1.2 onder d:  
voor het verhogen van de goothoogte of hoogte met ten hoogste 1 m op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en overigens het bepaalde in lid van lid 2.1.2 onder d sub 1 van toepassing blijft;
- d. lid 3.1.2 onder d sub 4:
1. voor het bouwen van een kap met een dakhelling van meer dan 45°;
  2. voor het bouwen van een kap met een dakhelling van ten minste 30°;
  3. voor het bouwen met een platte afdekking over het gehele hoofdgebouw dan wel een deel van het hoofdgebouw
  4. voor het bouwen van een kap met een andere nokrichting;
  5. voor het realiseren van een kap of dakafwerking met een bijzondere architectonische vorm;
- op voorwaarde dat daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur;
- e. lid 2.1.3 onder a sub 2: voor het verhogen van de hoogte van de op de kaart met de aanduiding maximale bouwhoogte met ten hoogste 1,5 m indien dat in verband met het gebruik van de binnenterreinen voor bebouwing in twee lagen gewenst of noodzakelijk is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur van het gebied of de gebruiksmogelijkheden van naburige bebouwing voor bewoning (op bouwlagen boven de begane grondlaag).

### 2.3 Archeologische waarde

Ten aanzien van het bouwen is voor de gronden als bedoeld in lid 1.3 (Gronden met archeologische waarde) tevens het bepaalde in artikel 29 van toepassing.

### 3. Gebruiksbepalingen

- 3.1 Ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 30 (Algemene gebruiksbepalingen) van toepassing.

### 4. Aanlegvergunningen

- 4.1 Ten aanzien van bebouwing als bedoeld in lid 1.2 (Bebouwing met cultuurhistorische waarde) is het bepaalde in artikel 31 (Aanlegvergunningen) van toepassing.

- 4.2 Ten aanzien van de gronden als bedoeld in lid 1.3 bebouwing als bedoeld in lid 1.3 (Gronden met archeologische waarde) is tevens het bepaalde in lid 5 van artikel 29 van toepassing.

## **Artikel 29**

### **Archeologisch waardevol gebied -Wra-**

#### **1. Doeleindenomschrijving**

1.1 De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarde een en ander met inachtnaam van het bepaalde in lid 2.

1.2 Voor zover zulks op de plankaart nader is aangegeven zijn de gronden secundair bestemd voor de overige aangegeven bestemmingen, waarbij het bepaalde bij deze (secundaire) bestemmingen van toepassing is.

#### **2. Bebouwingsbepalingen**

2.1 Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op:

- a. de gronden aangegeven op de plankaart, blad 3 met de aanduiding "geen archeologisch waardevol gebied"
- b. bouwwerken waarvan de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>.

2.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in deze voorschriften bepaalde, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3.1 voor de bouw van bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen op voorwaarde, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarde van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een vrijstelling in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op de gronden aangegeven op de plankaart, blad 3 met de aanduiding "geen archeologisch waardevol gebied"

Alvorens de vrijstelling te verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.

Aan het verlenen van de vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.

Indien omtrent het verlenen van een vrijstelling een negatief advies is ontvangen, wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

#### **3. Gebruiksbeperkingen**

3.1 Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 25 (Algemene gebruiksbeperkingen) van toepassing.

## 4. **Aanlegvergunningen**

### 4.1 **Verbodsbepalingen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen de in lid 1.1 bedoelde bestemming de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

- a. het bodemverlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,35 m.;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.35 m.;
- c. het planten van bomen of andere diepwortelende beplantingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven van watergangen en/of vijvers dieper dan 0,35 m.

### 4.2 **Uitzonderingen**

Het bepaalde in lid 4.1 is niet van toepassing op

- a. op gronden op de plankaart 3 (archeologische vrijwaringsplankaart, opgenomen in de bijlage bij deze voorschriften) aangegeven als "Geen archeologisch waardevol gebied";
- b. normale (onderhouds)werkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de archeologische waarde van de gronden;
- c. op werkzaamheden waarbij de oppervlakte minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn omdat geen afbreuk kan worden gedaan aan de archeologische waarde van de gronden.

### 4.3 **Toelaatbaarheid**

Een vergunning als bedoeld in lid 4.1 is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd, eventueel nadat wetenschappelijk onderzoek is gedaan en/of de mogelijkheid bestaat tot het doen van oudheidkundige waarnemingen.

### 4.4 **Adviezen / verklaring van geen bezwaar**

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen, dient de aanvrager van de bouwvergunning aan burgemeester en wethouders een archeologisch vooronderzoek alsmede een daarop betrekking hebbend advies van een archeologische deskundige te overleggen.

Aan het verlenen van de aanlegvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van (technische) maatregelen waardoor de archeologische waarden van het gebied kunnen worden behouden;
- b. de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een door de gemeente aan te wijzen archeologisch deskundige.

## 5. **Wijzigingsbepalingen**

### 5.1 **Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd:**

- a. het schrappen van de (mede dan wel de primaire) bestemming "Archeologisch waardevol gebied", indien uit nader onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van te beschermen archeologische waarde.

Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 5.1, dien de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 5 (Procedureregels).