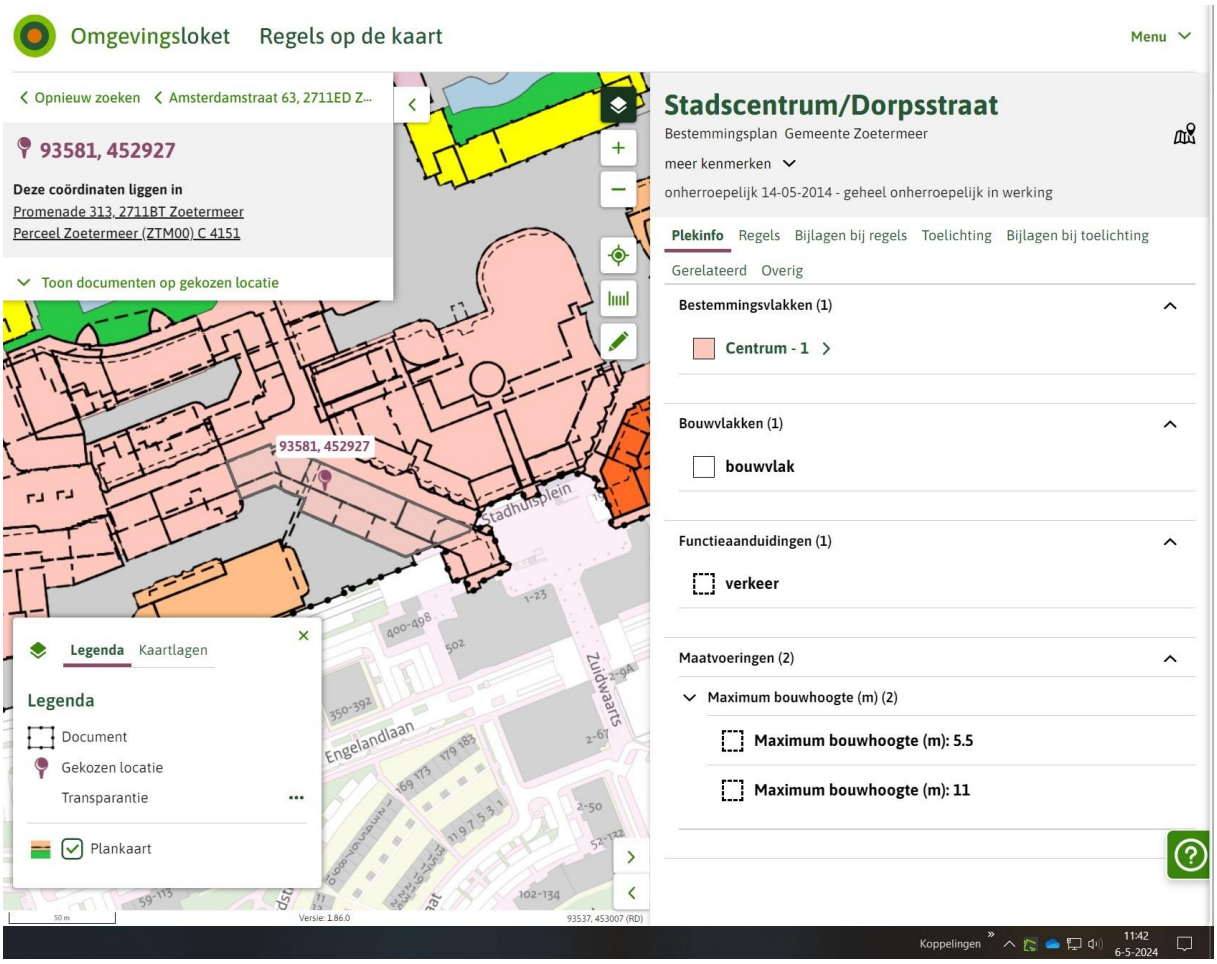

Artikel 4 Centrum - 1

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke bouwregels
- 4.4 Afwijken van de bouwregels
- 4.5 Specifieke gebruiksregels
- 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ambachtelijk bedrijf, uitsluitend op de begane grond;
b. detailhandel, tot en met categorie B van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond;
c. dienstverlening, tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat, uitsluitend op de begane grond;

d. maatschappelijke voorzieningen, tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat uitsluitend op de begane grond;
e. horeca, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, tot maximaal 8.021 m^2 bvo totaal (inclusief de hoeveelheid m^2 bvo horeca binnen de Centrum - 2 bestemming) en uitsluitend op de begane grond;
f. ondergeschikte cursusruimte tot maximaal 60 m2 bvo en uitsluitend op de begane grond en onder peil;
g. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, uitsluitend op de verdiepingen, waarbij entrees, stijgpunten en bergingen ten behoeve van woningen wel op de begane grond zijn toegestaan;
h. onder peil uitsluitend opslag- en magazijnruimte, met inachtneming van het gestelde onder sub f en sub q tot en met w;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1' tevens evenementen, met inachtneming van het gestelde in lid 4.5.2;
j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' uitsluitend kantoren;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kantoren 1' uitsluitend kantoren op de eerste verdieping, waarbij entrees en stijgpunten ten behoeve van kantoor wel op de begane grond zijn toegestaan;
l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kantoren 2' uitsluitend kantoren op de eerste en tweede verdieping, waarbij entrees en stijgpunten ten behoeve van kantoren wel op de begane grond zijn toegestaan;
m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kantoren 3' uitsluitend kantoren op de eerste, tweede en derde verdieping, waarbij entrees en stijgpunten ten behoeve van kantoren op de begane grond zijn toegelaten;
n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - parkeergarage' uitsluitend een gebouwde parkeervoorziening, waarbij ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen toegestane functies zijn toegelaten;
o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - sportcentrum' tevens een sport- en/of fitnesscentrum;
p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - standplaats', tevens standplaats(en);
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel onder peil' tevens onder peil de functies genoemd onder sub a t/m d, sub f en sub aa;
r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca onder peil' tevens onder peil horeca tot en met categorie 3 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, tot maximaal 8.021 m^2 bvo totaal (inclusief de hoeveelheid m^2 bvo horeca binnen de Centrum - 2 bestemming)
s. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' tevens onder peil een sportcentrum en/of fitnesscentrum;

t. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens onder peil gebouwde parkeervoorzieningen;
u. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', uitsluitend onder peil verkeersdoeleinden;
v. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer', uitsluitend onder peil de aanleg en exploitatie van een raillijn, met bijbehorende spoorbanen, wissels en overige constructies alsmede haltevoorzieningen, daaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de bereikbaarheid van die haltevoorzieningen;
w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - speelautomatenhal' tevens onder peil een speelautomatenhal;
x. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel op de eerste verdieping;
y. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens horeca op de eerste verdieping, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, en tot maximaal 8.021 m2 bvo totaal (inclusief de hoeveelheid m^2 bvo horeca binnen de Centrum - 2 bestemming);
z. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tevens horeca op de eerste verdieping, tot en met categorie 3 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, en tot maximaal 8.021 m^2 bvo totaal (inclusief de hoeveelheid m^2 bvo horeca binnen de Centrum - 2 bestemming);
aa. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', naast de functies als genoemd onder sub a t/m d, f en g, uitsluitend horeca van categorie 1 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond, en tot maximaal 8.021 m2 bvo totaal (inclusief de hoeveelheid m2 bvo horeca binnen de Centrum - 2 bestemming);

waarbij het peil voor Centrum - 1 als uitgangspunt dient te worden genomen,
met daaraan ondergeschikt:

bb. geluidoverdrachtbeperkende voorzieningen;
cc. groenvoorzieningen;
dd. nutsvoorzieningen;
ee. kunstwerken;
ff. objecten van beeldende kunst;
gg. reclameobjecten;
hh. parkeervoorzieningen;
ii. speelvoorzieningen;
jj. lichtmasten en vlaggenmasten;
kk. verblijfsgebied;
ll. terrassen;
mm. waterpartijen en waterlopen;
nn. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met een aanduiding in het maatvoeringsvlak is aangegeven;
d. de bouwhoogte van een gebouw ten dienste van het railverkeer ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' mag maximaal 5 m bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van het spoor;
e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient ten behoeve van een vrije doorgang een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 2,6 m in acht te worden genomen, gemeten vanaf aansluitend afgewerkt terrein en ter plaatse van het sportcentrum in Spazio dient een bebouwingsvrije hoogte van minimaal 10 m in acht te worden genomen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - arcade' mag uitsluitend zodanig worden gebouwd dat op maaiveldniveau een ononderbroken doorgang aanwezig is van tenminste een vrije hoogte van 2,2 m en een vrije breedte van 2,7 m, met dien verstande dat voor de bepaling van de minimum vrije breedte van 2,7 m, kolommen niet worden meegerekend, voor zover de minimale vrije breedte ter plaatse van die kolommen nog 2,2 m is;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' mag uitsluitend een luifel worden gerealiseerd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag uitsluitend een overkapping worden gerealiseerd;
i. de bouwhoogte van een gebouwde nutsvoorziening mag maximaal 5 m bedragen;
j. de oppervlakte van een standplaats mag maximaal 20 m^2 en de bouwhoogte maximaal 4 m bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag achter en in de voorgevelrooilijn maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een erfafscheiding mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van reclameobjecten en speelvoorzieningen mag maximaal 10 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggemasten, lichtmasten en objecten van beeldende kunst mag maximaal 15 m bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - standplaats' mag de standplaatsoppervlakte van een kraam, een wagen, een tafel of vergelijkbaar ander middel maximaal 20 m^2 bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' mag de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, en lichtmasten maximaal 3 m bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van het spoor;

g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van stijgpunten, zoals genoemd in 4.1 onder g en bruggen.

4.3 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1' zijn tijdens evenementen en de daarbij behorende op- en afbouwperiode tijdelijke bouwwerken, zoals tenten, licht- en bewegwijzeringstorens, podia, terreinafzettingen, zendmasten en installaties toegestaan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a en b voor het bouwen van een erfafscheiding met een bouwhoogte van 3 m, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, waaronder begrepen de beveiliging, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de sociale veiligheid;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

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

a. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
b. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie.

4.5.2 Evenemententerrein

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1' gelden de in de onderstaande tabel opgenomen maximale frequentie, bezoekersaantallen en duur van evenementen.

Soort evenement	Maximum aantal evenementen per kalenderjaar	Maximaal aantal bezoekers per dag	Duur per evenement (excl. op- en afbouw)
Klein	23	tot 1.000	maximaal 1 dag

Middelgroot	6	1.000 tot 5.000	maximaal 1 dag

4.5.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van gedeelten van de woning en de erfbebouwing voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de beroeps- of bedrijfsuitoefening vindt plaats in of in het bijgebouw bij een woning;
b. indien voor de uitoefening van het beroep of bedrijf tevens gebruik wordt gemaakt van erfbebouwing dient deze te zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
c. de bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag niet meer bedragen dan de helft van de oppervlakte van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m^2;
d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in het openbaar gebied conform de gemeentelijke parkeernota;
e. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) te worden uitgeoefend; er is maximaal 1 fte extra in dienstverband toegestaan;
f. een webshop is alleen toegestaan als geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.1 onder b, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 1 categorie hoger dan in lid 4.1 onder b genoemd;
b. het bepaalde in lid 4.1 onder c en d, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 4.1 onder c en d genoemd;
c. het bepaalde in lid 4.1 onder b tot en met d, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat,

mits de activiteiten die mogelijk worden gemaakt met de afwijking naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 4.1 onder b tot en met d toegestane milieucategorieën.

4.6.2 Afwijken horecacategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 4.1 onder e en x, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot categorie 3 van de in de bijlagen bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, mits:
    1. de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend;

2. de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen niet in onevenredige mate worden aangetast;

b. het bepaalde in lid 4.1 onder e en x, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten die niet zijn genoemd in de bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten, mits die activiteiten naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot de op grond van lid 4.1 onder e en x, toegestane categorieën.