

## artikel 6 Centrum - 3

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **Invouwen6.1 Bestemmingsomschrijving**
  - **Invouwen6.1.1 Doeleindenomschrijving**

De voor 'Centrum - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **ambachtelijk bedrijf**, uitsluitend op de begane grond, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
- 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, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging, met uitzondering van twee supermarkten van ieder maximaal 800 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening tot en met categorie A van de in de bijlagen bij deze regels behorende [Staat van Bedrijfsactiviteitenfunctiemenging Stadscentrum/Dorpsstraat](#), uitsluitend op de begane grond, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
- 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, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
- e. **horeca**, tot en met categorie 2 van de in de bijlagen bij deze regels behorende [Staat van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond, tot maximaal 6.644 m<sup>2</sup> bvo totaal en een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
- f. ondergeschikte cursusruimte tot maximaal 60 m<sup>2</sup> bvo, uitsluitend op de begane grond;
- g. **woningen**, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, uitsluitend op de verdiepingen, waarbij entrees, stijpunten en bergingen ten behoeve van woningen wel op de begane grond zijn toegestaan;
- h. 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](#) met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging en tot maximaal 6.644 m<sup>2</sup> bvo totaal;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - garagebox' uitsluitend garageboxen ten dienste van woningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen' uitsluitend een vuurwerkopslag ten behoeve van consumentenvuurwerk;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
- l. woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, op de begane grond, uitsluitend voor zover

deze woningen deel uitmaken van de in de bijlage bij deze regels behorende [Staat van bestaande woningen](#),

met daaraan ondergeschikt:

- m. groenvoorzieningen;
- n. erven en tuinen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. kunstwerken;
- q. objecten van beeldende kunst;
- r. oriëntatie- en/of reclamezuilen;
- s. speelvoorzieningen;
- t. lichtmasten en vlaggenmasten;
- u. verblijfsgebied;
- v. terrassen;
- w. water;
- x. wegen en paden;

met de daarbij behorende bouwwerken.

- o **Invouwen6.1.2 Dubbelbestemmingen**

Voor zover de in lid 6.1.1 genoemde gronden samenvallen met:

- a. de bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair het bepaalde in artikel 32 van toepassing;
- b. de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair het bepaalde in artikel 33 van toepassing.

- **Invouwen6.2 Bouwregels**

- o **Invouwen6.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de voorgevel in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de breedte van een binnen een bouwvlak gelegen vestiging of woning mag niet meer bedragen dan 8 m. Indien de breedte van een bestaande vestiging of woning meer bedraagt dan 8 m dan mag de bestaande breedte worden gehandhaafd, ook bij herbouw, maar niet worden verbreed;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan in het maatvoeringsvlak is aangegeven. Als er geen maatvoeringsvlak is opgenomen bedraagt de maximale goothoogte 8 m en de maximale bouwhoogte 13 m;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - arcade' mag uitsluitend zodanig worden gebouwd dat op maaiveldniveau een ononderbroken doorgang aanwezig is van tenminste een vrije hoogte van 3 m;
- f. de bestaande zijdelingse afstanden tussen de binnen een bouwvlak gelegen gebouwen mogen niet worden verminderd;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - garagebox' mag de maximale bouwhoogte 3 m bedragen;
- h. de binnen een bouwvlak gelegen gebouwen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek maximaal 50 graden mag bedragen, dan wel in geval van toepassing van een mansardekap maximaal 75 graden;
- i. bestaande bebouwing die voor wat betreft de maatvoering en/of situering niet voldoet aan deze regels mag worden gehandhaafd en geheel worden veranderd en vernieuwd maar niet worden vergroot. Vergroting is alleen toegestaan tot maximaal de in dit artikel opgenomen maten.
- o. **Invouwen6.2.2 Erfbebouwing**
  - a. erfbebouwing mag uitsluitend worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
  - b. de gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50 % van de oppervlakte bebouwd worden tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  - c. de maximale goothoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het gebouw waartegen wordt aangebouwd, danwel 3 m bij vrijstaande gebouwen;
  - d. de maximale bouwhoogte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 5 m;
  - e. ingeval op het moment van inwerkingtreding van dit plan de situering van de erfbebouwing afwijkt van hetgeen is bepaald in lid 6.2.2, onder a, dan mag tevens op de bestaande locatie erfbebouwing worden opgericht;
  - f. ingeval op het moment van inwerkingtreding van dit plan de goothoogte, bouwhoogte, en/of oppervlakte van de erfbebouwing groter is dan is bepaald in lid 6.2.2, onder b tot en met d, dan geldt de bestaande maat als maximale maat.
- o. **Invouwen6.2.3 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 6 m bedragen;
  - d. de **bouwhoogte** van vlaggenmasten, lichtmasten en objecten van beeldende kunst mag maximaal 10 m bedragen;
  - e. de **bouwhoogte** van overige **bouwwerken**, geen **gebouwen** zijnde mag maximaal 3 m bedragen.
- **Invouwen6.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de **bebouwing**, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;

- e. het behoud van parkeergelegenheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en **bouwwerken**.

- **Invoeren 6.4 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in lid 6.1.1 onder a t/m e, voor een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> bvo, alleen in het geval van samenvoeging van naast elkaar gelegen bestaande panden en mits het kleinschalige karakter aan de buitenzijde intact blijft;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1 onder c, voor een grotere breedte van een vestiging of een woning, mits daardoor de beeldkwaliteit, zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- c. het bepaalde in lid 6.2.1 onder f, voor een geringere zijdelingse afstand tussen gebouwen binnen een bouwvlak, mits het vrijliggende karakter van de bebouwing daardoor niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. het bepaalde in lid 6.2.1 onder h, voor het plat afdekken van gebouwen gelegen binnen het bouwvlak, mits daardoor de beeldkwaliteit, zoals omschreven in het Beeldkwaliteitsplan Dorpsstraat niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b, voor een grotere oppervlakte bebouwing buiten het bouwvlak, ten behoeve van een niet-woonfunctie, tot een totale bvo van maximaal 300 m<sup>2</sup>, indien binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte is om een bvo van 300 m<sup>2</sup> te kunnen realiseren, mits de uitbreiding aansluitend aan het bouwvlak wordt gerealiseerd en de gronden gelegen buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50 % van de oppervlakte worden bebouwd;
- f. het bepaalde in lid 6.2.1 en lid 6.2.2 onder b, c en d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tweede woning', voor het bouwen van maximaal één woning per perceel, waarvan de goothoogte maximaal 3 m, de bouwhoogte maximaal 8 m, de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> en de inhoud maximaal 450 m<sup>3</sup> mag bedragen, waarbij bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m mits:
  - 1. de bij de woning behorende grond voor niet meer dan 50 % wordt bebouwd;
  - 2. de totale breedte van de woning niet meer bedraagt dan 50 % van de gemiddelde breedte van de bij de woning behorende gronden;
  - 3. bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat geen beschermde soorten van tabel 2 of 3 van de Flora- en Faunawet dan wel beschermde vogels uit de Vogelrichtlijn aanwezig zijn in eventueel te slopen erfbebouwing. Indien wel beschermde soorten aanwezig zijn dient eerst ontheffing te zijn verleend door het Ministerie van EL&I.

- **Invouwen6.5 Specifieke gebruiksregels**

- **Invouwen6.5.1 Algemeen**

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

- a. het gebruik ten behoeve van niet-woonfuncties op de verdiepingen;
- b. het gebruik ten behoeve van niet-woonfuncties over meer dan één gebouw, gelegen binnen een bouwvlak. Bestaande niet-woonfuncties, uitgeoefend over meer dan één gebouw gelegen in een bouwvlak, mogen worden gehandhaafd, maar niet uitgebreid;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van motorvoertuigen, caravans, boten en overige zaken anders dan ten behoeve van de bestemming;
- d. het gebruik van gronden als stort en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- of opslagplaats voor normaal gebruik;
- e. het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk;
- f. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van **risicovolle inrichtingen**;
- g. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- h. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van raam- en straatprostitutie;

- **Invouwen6.5.2 Aan huis verbonden beroep of bedrijf**

Gebruik van gedeelten van de **woning** en de erfbouw 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 erfbouw 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<sup>2</sup>;
- 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.

- **Invouwen6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **Invouwen6.6.1 Afwijken bedrijfsvloeroppervlak**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.1, onder a tot en met e en h, voor het vergroten van de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte met ten hoogste 20 % van de bestaande oppervlakte tot maximaal 350 m<sup>2</sup> mits dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is en de belangen van derden niet in onevenredige mate worden geschaad;

- **Invouwen6.6.2 Afwijken milieucategorie**

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

- a. het bepaalde in lid 6.1.1 onder b, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 1 categorie hoger dan in lid 6.1.1 onder b genoemd;
- b. het bepaalde in lid 6.1.1 onder c en d, voor het gebruik ten behoeve van activiteiten behorende tot ten hoogste 2 categorieën hoger dan in lid 6.1.1 onder c en d genoemd;
- c. het bepaalde in lid 6.1.1 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 Bedrijfsactiviteitenfunctiemenging 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 6.1.1 onder b tot en met d toegestane milieucategorieën.

- **Invouwen6.6.3 Afwijken horecacategorie**

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

- a. het bepaalde in lid 6.1.1 onder e en h, 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 6.1.1 onder e en h, 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 6.1.1 onder e en g, toegestane categorieën.

- o **Invouwen 6.6.4 Afwijken woonfunctie op verdieping**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 onder a, voor het realiseren van een andere dan de woonfunctie op de verdiepingen, als genoemd in lid 6.1.1, mits het woonmilieu daardoor niet in onevenredige mate wordt aangetast, dit bedrijfseconomisch noodzakelijk is en een zelfstandige opgang ten behoeve van een bovenwoning op bouwkundige of functionele gronden niet gerealiseerd kan worden;

- o **Invouwen 6.6.5 Afwijken functie in één gebouw**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 onder b, voor het uitoefenen van niet-woonfuncties in meer dan één gebouw, gelegen binnen een bouwvlak, en alleen op de begane grond, mits het kleinschalige karakter aan de buitenzijde niet in onevenredige mate wordt aangetast.

- **Invouwen 6.7 Omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk**

- o **Invouwen 6.7.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen, anders dan:

- a. ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ter verwezenlijking van de bestemming die de sloop van de bestaande bebouwing noodzakelijk maakt;
- c. gebouwen, gesitueerd op de gronden gelegen buiten het bouwvlak.

- o **Invouwen 6.7.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Sloop kan alleen worden toegestaan indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het wervende karakter of de beeldkwaliteit van de Dorpsstraat door langdurige kaalslag, danwel indien handhaving van het gebouw om financiële of bouwkundige redenen of anderszins in redelijkheid niet kan worden geëist.

- **Invouwen6.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen en/of aanduidingen van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 7' met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het wijzigingsplan wordt een bouwvlak opgenomen waarvan de voorgevelrooilijn parallel dient te lopen aan de Delftsewallen;
- b. de diepte van het bouwvlak, gemeten vanaf de Delftsewallen, mag niet meer dan 30 m bedragen;
- c. de maximale goothoogte mag 11 m en de maximale bouwhoogte mag 13 m bedragen;
- d. in het wijzigingsplan dient een parkeervoorziening voor minimaal 65 parkeerplaatsen te worden opgenomen;
- e. wijziging is uitsluitend toegestaan indien dit vanuit het oogpunt van milieuhinder niet op belemmeringen stuit;
- f. wijziging is uitsluitend toegestaan indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- g. uit bodemonderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor de ter plaatse beoogde functie(s);
- h. de geluidsbelasting op geluidgevoelige objecten binnen het wijzigingsgebied mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet Geluidhinder dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde door het bevoegde gezag;
- i. ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsplan dient er ook een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij de (exploitatie)kosten anderszins verzekerd zijn.