

Regels

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
 HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	 11
Artikel 3 Gemengd - 4	13
Artikel 4 Groen - 1	14
Artikel 5 Maatschappelijk	15
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 7 Water	17
Artikel 8 Wonen	18
Artikel 9 Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 10 Waarde - Archeologie 3	23
Artikel 11 Waarde - Archeologie 4	25
 HOOFDSTUK 3 Algemene regels	 27
Artikel 12 Antidubbeltelbepaling	28
Artikel 13 Algemene bouwregels	29
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	31
 HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	 32
Artikel 16 Overgangsrecht	33
Artikel 17 Slotregel	34

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Parijsch Centrumzone' van de gemeente Culemborg.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0216.BPParijschCentrumz-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

aan-huis-verbonden beroep:

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf en een (raam)prostitutiebedrijf.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt en te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

bebouwing:

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

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

bestaande situatie:

- bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

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 en het vergroten van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

bouwmassa:

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

geschakeld(e) bebouwing):

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen die door middel van een bijgebouw zijn geschakeld aan een ander halfvrijstaand hoofdgebouw, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

gesloten bebouwing:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen.

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

halfopen bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.

halfvrijstaande bebouwing:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet.

hoekperceel:

een perceel dat is gelegen op de hoek van twee wegen die toegankelijk zijn voor verkeer of op de hoek van een weg die toegankelijk is voor verkeer en openbaar groen.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

horeca categorie I:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

horeca categorie II:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

horeca categorie III:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

horeca categorie IV:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt.

lichte bedrijvigheid:

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

nevengegeschikte functie/activiteit:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

ondergeschikte functie/activiteit:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

plangrens:

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

productiegebonden detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

straatprostitutie:

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

vrijstaand(e) bebouwing):

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

winkel:

een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

inhoud van een bouwwerk:

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

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.

peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,20m;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20m.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1m.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 4

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen;
- b. bestaande ondergrondse parkeergelegenheid met bijbehorende ontsluiting ter plaats van de aanduiding '[sba-op]' - 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse parkeerkelder' ten behoeve van het stallen van al dan niet gemotoriseerde voertuigen en berging ten behoeve van wonen;
- c. maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikte detailhandel zijn op de begane grond en eerste bouwlaag toegestaan ter plaats van de aanduiding '[svg-1]' - 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- d. één horecabedrijf van horeca categorie II en IV is toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '[svg-1]' - 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- f. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende voorzieningen als:
 - g. ontsluitingswegen;
 - h. bestaande parkeerplaatsen;
 - i. voetpaden;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Bouwwerken , geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. onder a voor overschrijding van het bouwvlak met, tot gebouwen behorende trappenhuizen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak voor de parkeerplaatsen dient te worden aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden aangetast;

Artikel 4 Groen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. inritten;
- h. bestaande parkeervoorzieningen;
- i. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5m bedragen.
- b. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5m bedragen.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak voor de parkeerplaatsen dient te worden aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen;
- b. sociaal-medische voorzieningen;
- c. sociaal-culturele voorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- f. sportvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i. groenvoorzieningen en verhardingen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. horeca, in de categorieën II en IV, is toegestaan enkel ondersteunend aan de functie 'maatschappelijk' en mag maximaal 10 % bedragen van de totale maatschappelijke bestemming, ter plaatse van de aanduiding '[svm - oh]' - 'specifieke vorm van maatschappelijk - ondersteunende horeca';
- l. een warmtekrachtcentrale met maximaal 2 MW is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding '[svm - wkc]' - specifieke functie aanduiding - warmtekrachtcentrale'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' of 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' of 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- d. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2m bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.1 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met tot gebouwen behorende trappenhuizen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, pleinen, trottoirs en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. toegang tot ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g.abri's, straatmeubilair, en dergelijke;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9m bedragen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, ten behoeve van waterberging;
- a. waterpartijen;
- b. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen, bermen en oevers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. parkeren;
- d. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden. De bouwvlakken niet voorzien van een aanduiding hebben de bebouwingstypologie 'aaneengebouwd';
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande onderdoorgang behouden te blijven;
- d. bestaande ondergrondse parkeergelegenheid met bijbehorende ontsluiting ter plaats van de aanduiding '[sba-op]' - 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse parkeerkelder' ten behoeve van het stallen van al dan niet gemotoriseerde voertuigen en berging ten behoeve van wonen;
- e. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:
 - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5m uit de voorgevel;
 - de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3m;
 - de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3m daarachter;
- e. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10m bij aaneengebouwde woningen, met uitzondering van afwijkende bestaande maatvoeringen;
- f. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10m bij aaneengebouwde woningen, met uitzondering van afwijkende bestaande maatvoering;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven met uitzondering van afwijkende bestaande maatvoering;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven met uitzondering van afwijkende bestaande maatvoering;

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel of op een afstand van minder dan 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden gehandhaafd;
- c. Op hoekpercelen mag de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3m bedragen. Indien de afstand in de bestaande situatie minder dan 3m bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;

- d. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30m² groot;
- e. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen;
- f. Het bebouwde oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een bouwperceel mag maximaal 100m² bedragen;
- g. Bij aaneengebouwde woningen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 4m bedragen;
- h. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2m;
- i. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. Van het bepaalde in lid 8.2.2 onder b, voor de bouw van aan-en bijgebouwen op een afstand van ten minste 1m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:
 - het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
 - de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- b. Van het bepaalde in lid 8.2.2 onder c, voor de bouw van aan-en bijgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens onder de volgende voorwaarden:
 - het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
 - de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huisverbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen toename van de parkeerdruk in de omgeving veroorzaken.
- c. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden-beroep.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken aan-huis-verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.4.1 onder a voor het gebruik van de woning voor een aan-huisverbonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 90m², met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen.
- b. het bepaalde in 8.4.1 onder b, c, d en e van overeenkomstige toepassing is.

8.5.2 Tijdelijke gebruik mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het tijdelijk gebruik van een bijgebouw bij de woning en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, waarbij:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in een voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 75m²;
- c. de afhankelijke woonruimte rolstoeltoegankelijk is;
- d. in geval van bewoning in een te plaatsen mantelzorgunit (portocabin) de maximaal toegestane oppervlakte van een mantelzorgunit 75m² is. Dit gaat niet ten koste van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3m;
- e. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop is de herplaatsbare losse woonunit (portocabin) die in voorkomende gevallen ook door het college kan worden geplaatst en/of gehuurd wordt door mantelzorger of zorgvrager;
- f. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- g. parkeerruimte op het eigen erf gevonden moet worden;
- h. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders jaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder de ontheffing is verleend, wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 8.5.2, lid a in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, dan wel wanneer in strijd met de voorwaarden van de ontheffing wordt gehandeld.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 27.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 27.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 100 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 13.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

10.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,3m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3m onder het maaiveld.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 500m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 4

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,5m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 13.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

11.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 1.000m² en dieper dan 0,5m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5m onder het maaiveld.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 14.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- b. Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,5m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbeltelbepaling

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

14.2 In ieder geval verboden

Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 14.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

14.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De parkeergelegenheid voor auto's en fietsen dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid; de Nota parkeernormen. Dit artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die eenzelfde voorwaarde aan het gebruik stelt. Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop - nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid. Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 - de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht gebouwen

- 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,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 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. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid a met maximaal 10 %;
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 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 lid 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 lid a, na de 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 lid 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.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
“NL.IMRO.0216.BPParijschCentrumz-ON01” met de naam:

