



Bestemmingsplan Veendam Centrum

Veendam
Status: vastgesteld
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401

[Regels](#) [Bijlage bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlage bij toelichting](#)



Regels

Inhoudsopgave

[HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS](#)

[Artikel 1 Begrippen](#)

[Artikel 2 Wijze van meten](#)

[HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS](#)

[Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangststation](#)

[Artikel 4 Centrum](#)

[Artikel 5 Detailhandel](#)

[Artikel 6 Gemengd - 1](#)

[Artikel 7 Gemengd - 2](#)

[Artikel 8 Gemengd - 3](#)

[Artikel 9 Groen](#)

[Artikel 10 Kantoor](#)

[Artikel 11 Maatschappelijk](#)

[Artikel 12 Maatschappelijk - Begraafplaats](#)

[Artikel 13 Verkeer](#)

[Artikel 14 Verkeer - Railverkeer](#)

[Artikel 15 Water](#)

[Artikel 16 Woongebied](#)

[Artikel 17 Leiding - Gas](#)

[Artikel 18 Waarde - Archeologie 1](#)

[Artikel 19 Waarde – Archeologie 2](#)

[Artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht Oosterdiep](#)

[Artikel 21 Waarde – Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen](#)

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

[Artikel 22 Anti-dubbelregel](#)

[Artikel 23 Algemene gebruiksregels](#)

[Artikel 24 Algemene aanduidingsregels](#)

[Artikel 25 Algemene afwijkingsregels](#)

[Artikel 26 Algemene wijzigingsregels](#)

[Artikel 27 Overige regels](#)

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

[Artikel 28 Overgangsrecht](#)

[Artikel 29 Slotregel](#)

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. het plan:

het bestemmingsplan Veendam Centrum met identificatienummer NL.IMRO.0047.04BP00012013-0401 van de gemeente Veendam;

b. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen;

c. 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;

d. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. aan huis verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft. Onder aan huis verbonden bedrijven worden tevens kapsalons en schoonheidssalons begrepen;

f. aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

g. bebouwing:

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

h. bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

i. belemmeringenstrook

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

j. beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

k. bestaand:

- het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;

- onder bestaand wordt niet begrepen gebruik of bebouwing welke in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of andere planologische toestemming, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

l. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

m. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

n. bijbouwvolume:

een gebouw of onderdeel van een gebouw dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdbouwvolume;

o. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

p. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

q. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

r. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

s. bouwvlak:

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

t. bouwwerk:

elke bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

u. 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;

v. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

w. dienstverlenend bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten door kapsalons, schoonheidssalons, fotostudio's, fysiotherapeuten, kinderdagverblijven, makelaars, medische dienstverlening, verhuur- en reparatiebedrijven van kleine gebruiksgoederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en praktijkruimten;

x. dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

gasontvangststation

afleverpunt voor Regionale Net Beheerder (RNB) of direct aangesloten industrie;

y. gebouw:

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

z. geluidzone:

een op grond van de Wet geluidhinder in het bestemmingsplan vastgelegd gebied rond een industrieterrein waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van dat industrieterrein niet meer mag bedragen dan 50 dB(A);

aa. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

bb. hoofdbouwvolume:

een gebouw of onderdeel van een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwvolume valt aan te merken;

cc. horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

dd. horecacategorie 1:

horecabedrijven, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt of logies wordt verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants (niet vallende onder categorie 2 of 3), hotels en pensions en horecabedrijven die vooral zijn gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

ee. horecacategorie 2:

horecabedrijven, waar in hoofdzaak (al dan niet alcoholische) dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en druk op de openbare orde met zich kan meebrengen, zoals cafés, bars;

ff. horecacategorie 3:

horecabedrijven die zijn gericht op vermaak in de late nachtperiode en die zijn gericht op het verstrekken van dranken en spijzen voor gebruik ter plaatse, zoals discotheken, dancings en nachtclubs, nachtcafés alsmede snackbars, shoarmazaken en grillrooms, alsmede casino's en speelautomatenhallen;

gg. kamerverhuur:

Verhuur (of verlening van een ander gebruiksrecht) van kamers in een gebouw aan meerdere personen ten behoeve van het wonen, waarbij ruimten en voorzieningen in het gebouw worden gedeeld;

hh. kantoor:

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of het verlenen van administratieve diensten door reisbureaus, uitzendbureaus, reclamebureaus, architectenbureaus en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;

ii. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

jj. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal)medische, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

kk. objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen:

gebouwen ten behoeve van gezondheidszorg of zorg en opvang van personen die minder of niet mobiel zijn (zoals fysiek gehandicapten, ouderen en jonge kinderen);

ll. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

mm. peil:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

nn. risicovolle inrichting:

een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

oo. 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens is begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

pp. supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een verkoop vloeroppervlak van ten minste 600 m²;

qq. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

rr. zorgwoning:

complex van ruimten, bedoeld voor een specifieke doelgroep die zorg behoeft.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de 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; bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de goothoogte van bouwwerken worden overstekende daken c.q. dakoverstekken toegestaan, mits de maximale oversteek 0,7 m bedraagt;
- c. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, dakkapellen, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. de 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;
- e. de 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;
- f. de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing en de oppervlaktebepaling van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, rookkanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,7 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Gasontvangststation

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gasontvangststation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gastontvangststation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, groenvoorzieningen, gebouwen en overige bouwwerken.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5m.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - met uitzondering van bestaand wonen op de begane grond wonen uitsluitend op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven is toegestaan;
 - het aantal (dienst)woningen per bouwperceel en op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- b. detailhandel, met dien verstande dat geen detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan indien de verkoopvloeroppervlakte meer dan 1.500 m² bedraagt;
- c. kantoren;
- d. dienstverlenend bedrijf;
- e. bestaande bedrijven;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. horeca, met dien verstande dat:
 - het aantal horecavestigingen niet mag toenemen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1' uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 2' uitsluitend horecacategorie 1 en horecacategorie 2 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 3' horecacategorie 1, horecacategorie 2 en horecacategorie 3 zijn toegestaan;
 - buiten vorengenoemde aanduidingsgebieden uitsluitend bestaande horeca is toegestaan;
- h. verkeer en verblijf;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. evenementen.

In de bestemming is niet begrepen:

- detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- categorieën van inrichtingen die in hoge mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. voor zover ter plaatse een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, sub c:

- a. voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde reclamemasten, tot ten hoogste 15 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur;
- b. opslag voor de voorgevel van gebouwen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 juncto lid 4.1:

voor het toevoegen van woningen op de eerste en volgende verdieping van gebouwen (boven centrumfuncties op de begane grond), dan wel het

toevoegen van woningen op de begane grond of elders binnen een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat:

- het gebruik voor detailhandel, kantoren, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies of horeca dat past in een centrumgebied op de begane grond van bestaande gebouwen niet mogelijk is gebleken;
- de woningen zoveel mogelijk worden georiënteerd op de openbare ruimte;
- het aantal woningen zal worden afgestemd op de bestaande bebouwing;
- bij vervangende nieuwbouw de bouwhoogte aansluit op de omliggende bebouwing;
- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;

b. kamerverhuur met dien verstande dat:

- kamerverhuur uitsluitend in het hoofdbouwvolume is toegestaan;
- het aantal kamers niet meer bedraagt dan het bestaande aantal kamers in een pand en het aantal van 6 niet overstijgt tenzij een pand zeer ruim is opgezet;
- het karakter van het gebied niet mag worden verstoord en omringende woonomgeving niet ernstig mag worden gehinderd;
- er op eigen terrein voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen;

c. voor de vestiging van bedrijven mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke zijn genoemd in de bijlage Staat van Bedrijven genoemde categorie 1 of 2 en het bedrijf naar aard past in een centrumgebied.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat geen supermarkten zijn toegestaan;
- b. verkeer en verblijf;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen;

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met dien verstande dat:
 - met uitzondering van bestaand wonen op de begane grond wonen uitsluitend op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven is toegestaan;
 - het aantal (dienst)woningen per bouwperceel en op de eerste verdieping en de verdiepingen daarboven niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal;
- b. kantoren;
- c. dienstverlenend bedrijf;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. bedrijven behorende tot categorie 1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, alsmede bestaande bedrijven;
- f. horeca, met dien verstande dat:
 - het aantal horecavestigingen binnen het plangebied niet mag toenemen;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1' uitsluitend horecacategorie 1 is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 2' uitsluitend horecacategorie 1 en horecacategorie 2 zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca tot en met categorie 3' horecacategorie 1, horecacategorie 2 en horecacategorie 3 zijn toegestaan;
 - buiten vorengenoemde aanduidingsgebieden uitsluitend bestaande horeca is toegestaan;
- g. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat uitsluitend de bestaande detailhandelsbedrijven zijn toegestaan;
- h. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal;
- i. verkeer en verblijf;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen en water;
- l. evenementen.

In de bestemming is niet begrepen:

- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- categorieën van inrichtingen die in hoge mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. voor zover ter plaatse een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrems moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 6.2, sub c:

voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken tot ten hoogste 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur;
- b. opslag voor de voorgevel van gebouwen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5, juncto lid 6.1:

- a. voor het toevoegen van woningen op de eerste en volgende verdieping van gebouwen (boven centrumfuncties op de begane grond), dan wel op de begane grond of elders binnen een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat:
 - woningen op de begane grond alleen mogelijk zijn indien het gebruik voor kantoren, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke functies of horeca dat past in het aanloopgebied van het centrum niet mogelijk is gebleken;
 - de woningen zoveel mogelijk worden georiënteerd op de openbare ruimte;
 - bij vervangende nieuwbouw de bouwhoogte aansluit op de omliggende bebouwing;
 - het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.
- b. voor het toevoegen van maximaal 20 woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 5', met dien verstande dat:
 - het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.
- c. kamerverhuur, met dien verstande dat conform de bestemming Centrum:
 - kamerverhuur uitsluitend in het hoofdbouwvolume is toegestaan;
 - het aantal kamers niet meer bedraagt dan het bestaande aantal kamers in een pand en het aantal van 6 niet overstijgt tenzij een pand zeer ruim is opgezet;
 - het karakter van het gebied niet mag worden verstoord en omringende woonomgeving niet ernstig mag worden gehinderd;
 - er op eigen terrein voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen;
- d. voor de vestiging van bedrijven mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke zijn genoemd in de in de bijlage Staat van Bedrijven genoemde categorie 1 of 2 en het bedrijf naar aard past in een centrumgebied.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, alsmede bestaande bedrijven;
- b. detailhandel in volumineuze goederen;
- c. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. horeca, horecacategorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - horeca van categorie 1'.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- categorieën van inrichtingen die in hoge mate geluidhinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

d. Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze weg niet worden verkleind.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub a, onder 2 en 3:
voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
- b. lid 7.2, sub c:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdbouwwolume.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.5 juncto lid 7.1:

voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 tot en met 2 of bedrijven die zijn genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 tot en met 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, met dien verstande dat:

- het aantal (dienst)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

b. kantoren;

c. dienstverlenende bedrijven;

d. verenigingsleven, cultuur, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg en opvang voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca;

e. horeca, horecacategorie 1;

f. casino's en amusementshallen;

g. evenementen;

h. verkeer en verblijfsvoorzieningen;

i. openbare nutsvoorzieningen;

j. groenvoorzieningen;

k. speelvoorzieningen;

l. water;

met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' hoofdzakelijk zijn bestemd voor een parkeerterrein voor nabijgelegen functies.

8.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:

1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

2. ter plaatse van de aanduidingen 'minimum bouwhoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte', bedragen de bouw- en/of goothoogten niet minder en/of meer dan de ter plaatse aangegeven minimum en/of maximum hoogten dan wel niet meer of minder dan de hoogten van het bestaande gebouw indien deze meer of minder bedragen;

3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan het ter plaatse aangegeven maximum.

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;

2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

d. Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze weg niet worden verkleind.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2, sub a, onder 2:

voor het verhogen of verlagen van de toegestane bouwhoogten met dien verstande dat de afwijking voor het hoofdbouwwolume maximaal 15% mag bedragen;

- b. lid 8.2, sub a, onder 3:

voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op elk bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

- c. lid 8.2, sub c:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdbouwwolume.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.4 juncto lid 8.1:

voor de vestiging van horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein;

- b. lid 8.4 juncto lid 8.1:

voor het toevoegen van maximaal 50 woningen met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en water;
- b. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn voorzieningen in de vorm van speelplaatsen, fiets- en voetpaden, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

In de bestemming is tevens het bestaande hertenkamp aan de Hertenkampstraat begrepen.

9.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw ten behoeve van het hertenkamp tot maximaal de bouwhoogte en oppervlakte van het bestaande gebouw.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. verkeer en verblijf;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.

10.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

10.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, sub b:

- a. voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde reclamemasten, tot een bouwhoogte tot ten hoogste 15 m.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder onder andere muziek- en theatervoorstellingen;
 - b. zorginstellingen;
 - c. zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
 - d. wonen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
 - e. verkeer en verblijf;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen en water;
- en tevens voor:
- h. werkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - werkplaats';
 - i. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tot maximaal de bestaande categorie. Horeca is daarnaast alleen toegestaan indien dit ondergeschikt is aan de toegestane functies genoemd in a, b en c.

11.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse aangeduide hoogten, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

11.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2, sub b:

- a. voor de bouw van overkappingen en erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, niet zijnde reclamemasten, tot een bouwhoogte tot ten hoogste 15 m.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.5 juncto lid 11.1:

ten behoeve van het gebruik van (gedeelten van) gebouwen voor zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1'.

Artikel 12 Maatschappelijk - Begraafplaats

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn paden, sierbestrating en overige verhardingen begrepen.

12.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van een gebouw ten behoeve van beheer indien de bouwhoogte niet meer dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

en tevens voor:

- e. parkeerterrein en knooppunt van openbaar vervoer, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'openbaar vervoer'.

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijbanen niet meer dan het bestaande aantal.

13.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeer en verblijf;
2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;
- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. horeca van horecacategorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met dien verstande dat:

- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een wijziging van het aantal spoorbanen voorziet.

Onder groenvoorzieningen is een inrichting als water begrepen.

14.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het spoorwegverkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de gebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de plaats en hoogte van bouwwerken.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding en de scheepvaart;
- b. verkeer in de vorm van bruggen.

In de bestemming zijn tevens bruggen, kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart, oeverstroken en groenvoorzieningen begrepen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

15.2 Bouwregels

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

b. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is anders dan bruggen en bouwwerken rechtstreeks ten dienste van het afmeren, geleiding en regeling van het vaarverkeer niet toegestaan.

Artikel 16 Woongebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aantal woningen;
 - b. aan huis verbonden beroepen tot 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume en met een maximum van 45 m²;
 - c. verkeer en verblijf;
 - d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. bedrijven behorende tot categorie 1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, alsmede bestaande bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 - g. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 - h. bestaande horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - i. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat uitsluitend de bestaande detailhandelsbedrijven zijn toegestaan;
 - j. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - k. een dienstverlenend bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - l. dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen tot ten hoogste 200 m² op de begane grond van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - m. een tentoonstellingsruimte voor kunstvoorwerpen ter plaatse van de aanduiding 'atelier',
met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' hoofdzakelijk zijn bestemd voor een parkeerterrein voor nabijgelegen functies.

Ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' geldt in afwijking van het bepaalde onder b het volgende:

- aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan tot 50% van de oppervlakte van het hoofdbouwwolume en met een maximum van 50 m²;
- langs de Stationstraat en de Parallelweg zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan tot een van maximaal 80 m² of mag de woning in het geheel worden gebruikt als kantoor of dienstverlenend bedrijf.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdbouwwolume ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
 1. het hoofdbouwwolume dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 2. appartementengebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 3. het hoofdbouwwolume dient te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 m, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdbouwwolume tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;

5. ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' bedragen de goot- en bouwhoogte niet meer dan de ter plaatse aangeduide hoogten, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedragen;
6. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdbouwvolume indien deze meer bedraagt;
7. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
8. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is.

b. Voor het bouwen van een bijbouwvolume en overkappingen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:

1. er dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande bijbouwvolume tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume indien deze minder bedraagt;
3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
4. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² met in achtname van het bepaalde onder 6;
5. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
6. in afwijking van het gestelde onder 1 tot en met 5 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mag worden gebouwd overeenkomstig het gestelde onder d.

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van kantoor, bedrijven, horeca, detailhandel en gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de oppervlakte aan bestaande gebouwen mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
3. voor zover een goothoogte is aangegeven, bedraagt de goothoogte niet meer dan de aangegeven goothoogte, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de aangegeven bouwhoogte, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

d. Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

1. garageboxen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
3. voor zover de garagebox deel uitmaakt van een bouwperceel behorende bij een woning wordt de oppervlakte niet betrokken bij de in sub b, onder 4 bedoelde gezamenlijke oppervlakte.

e. Voor het bouwen voor de overige doeleinden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

1. de bouwhoogte op tuinen en erven niet meer bedraagt dan 5 m;
2. ten aanzien van het bouwen van overkappingen ten behoeve van wonen het bepaalde onder b van toepassing is.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat het hoofdbouwvolume in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden, indien deze meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. de plaats van bouwwerken.

16.4 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub a onder 4:

ten behoeve een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;

- b. lid 16.2, sub a onder 7:

voor een geringere dakhelling en/of een platte afdekking of een andere afwijkende dakvorm;

- c. lid 16.2, sub b onder 1 en 2:

- voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van 1,5 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;

- voor de bouw van een bijbouwwolume en overkappingen voor één van (het verlengde van) de naar de weg of openbaar gebied gekeerde gevels van hoekwoningen, mits:

- de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
- de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde gevel van de hoekwoning minimaal 3 m bedraagt;
- het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

- d. lid 16.2, sub b, onder 2:

tot een afstand van 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouwvolume;

- e. lid 16.2, sub b onder 4:

tot een vergroting van de oppervlakte met maximaal 30 m²;

- indien op het perceel niet vergunningsvrij mag worden gebouwd, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke ruimtelijke waarden van het perceel, de bebouwing en/of het beschermd stadsgezicht, of;
- indien er sprake is van een in het ontwerp geïntegreerde overkapping, of;
- indien het bouwperceel groter is dan 1.000 m²;

- f. lid 16.2, sub c, onder 2:

tot een vergroting van 25 % van de bestaande oppervlakte.

16.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. kamerverhuur, met uitzondering van bestaande kamerverhuur;
- b. het gebruiken van een vrijstaand bijbouwwolume ten behoeve van woonfuncties.

Aan huis verbonden beroep

Ten aanzien van het gebruik voor een aan huis verbonden beroep geldt dat de uitoefening hiervan uitsluitend toelaatbaar is voor zover de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven, met dien verstande dat een aan huis verbonden beroep niet in een vrijstaand bijbouwwolume mag worden uitgeoefend;
- b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
- c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m² (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (zie lid 16.1));
- d. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn.

Het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:

- a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- b. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.5 juncto lid 16.1:

voor het toevoegen van woningen, met dien verstande dat:

- deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 2', 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 3' en 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 4'
- het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 2' niet meer bedraagt dan 5, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 3' niet meer bedraagt dan 20 en ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 4' met niet meer dan 8 mag toenemen;

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
- b. voor kamerverhuur, met dien verstande dat:
 - kamerverhuur uitsluitend in het hoofdbouwwolume is toegestaan;
 - het aantal kamers niet meer bedraagt dan het bestaande aantal kamers in een pand en het aantal van 6 niet overstijgt tenzij een pand zeer ruim is opgezet. ;
 - het karakter van het gebied niet mag worden verstoord en omringende woonomgeving niet ernstig mag worden gehinderd;
 - er op eigen terrein voldoende voorzieningen gerealiseerd worden voor het stallen van fietsen;
- c. voor de vestiging van bedrijven die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kunnen worden gelijkgesteld met de in lid 16.1 toegelaten bedrijven;
- d. voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven en maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijbouwwolume mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m² (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (zie lid 16.1));
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning dient te zijn;
 4. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 5. bedrijven die omgevingsvergunningplichtig zijn op grond van artikel 2.1, lid e Wabo niet zijn toegestaan;
 6. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in het als bijlage opgenomen 'Overzicht toegestane bedrijven aan huis', of daarmee zijn gelijk te stellen;
 7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 9. reclame-uitingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding, 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'atelier', 'maatschappelijk' en/of 'bedrijf' de bestemming wijzigen in die zin dat de aanduiding, 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor', 'dienstverlening', 'atelier', 'maatschappelijk en/of 'bedrijf' vervalt, met dien verstande dat:
 1. het bepaalde ten aanzien van de bouwregels voor wonen van overeenkomstige toepassing is;
 2. een toename van het aantal woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
 3. in geval van geheel of gedeeltelijke nieuwbouw mag worden afgeweken van het ter plaatse opgenomen bouwvlak en/of de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het

bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Voor zover de wijziging betrekking heeft op gronden die zijn bestemd als Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep of Waarde - Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen mag dit geen onevenredige afbreuk doen aan de in deze bestemmingen omschreven stadskarakteristiek.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de lid 17.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bestaande gebouwen;
- b. op of in de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits het geen kwetsbaar object betreft en de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande gebruik;
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

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

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
4. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. reeds in uitvoering zijn, dan wel vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
2. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
3. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenoemde werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m onder maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
 - het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m;
 - het graven of dempen van watergangen;
 - het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
 - het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het permanent verlagen van het waterpeil.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 19 Waarde – Archeologie 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m onder maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
 - het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m;
 - het graven of dempen van watergangen;
 - het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
 - het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- het permanent verlagen van het waterpeil.

b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;

2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;

3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;

- een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;

- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

- het normale onderhoud betreffen;

- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de bestemming Waarde - Archeologie 2 te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 2 toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze bestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 20 Waarde – Beschermd stadsgezicht Oosterdiep

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht en dat in dit bestemmingsplan met name is gericht op:

- a. handhaven van het veenkoloniale kanalenstelsel;
- b. een passende inrichting van de openbare ruimte en de kenmerkende kades en bruggen;
- c. behoud en herstel van de rooilijnen van gebouwen en gebouwenensembles;
- d. behoud van de massawerking van gebouwen;
- e. behoud van de maatvoering (goot- en nokhoogte, alsmede kapvorm) van beeldbepalende en structuurbepalende panden;
- f. behoud van de gevelindeling van beeldbepalende panden;
- g. het behoud van de vormgeving van karakteristieke gebouwen;
- h. behoud van de bestaande perceelbreedte.

20.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt dat:

- a. de bestaande rooilijnen van de gebouwen die in bijlage 1 zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogten, alsmede de kapvorm van gebouwen die in bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart Oosterdiep zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- c. de bestaande gevelindeling van de gebouwen die in bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart Oosterdiep zijn aangegeven als beeldbepalende bebouwing dient te worden gehandhaafd.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling wordt gewijzigd indien instandhouding van de bestaande goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling redelijkerwijs niet mogelijk is vanwege zwaarwegende economische of gebruikstechnische redenen.

20.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht, nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- b. de oppervlakte van gebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
- c. de breedtemaat van gebouwen indien deze groter is dan de oorspronkelijke perceelmaat;
- d. de plaats van bebouwing die zijn gelegen aan, dan wel naast de in bijlage 1 aangegeven hoogwaardige infrastructuur, structuurbepalend groen en structuur-en beeldbepalende bebouwing;

- e. kapvorm van gebouwen en overkappingen in de zin dat die dient te worden afgestemd op omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- f. het materiaalgebruik en kleurgebruik van gebouwen in die zin dat aangesloten dient te worden bij het bestaande materiaal en kleurgebruik.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het dempen en/of graven van watergangen;
 - 2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
 - 3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door of als gevolg van de werken of werkzaamheden de karakteristiek, zoals beschreven in lid 20.1, niet onevenredig wordt aangetast.

20.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen) gebouwen of delen van gebouwen, die in bijlage 1 zijn aangegeven als structuur-en beeldbepalende bebouwing te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt slechts verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de kenmerkende waarden van het beschermd stadsgezicht, dan wel dat er een garantie bestaat voor een goede herinvulling ter plaatse van de te slopen bebouwing waardoor de waarde van het gebied kan worden hersteld. Ten aanzien van de structuur- en beeldbepalende bebouwing dient er garantie te zijn bij het afgeven van de vergunning dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief binnen redelijke termijn zal worden herbouwd.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.

20.7 Advisering erfgoedcommissie

Het bevoegd gezag betreft bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de bouwregels of nadere eisen worden gesteld, dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of voor

geheel of gedeeltelijke sloop van gebouwen, zoals voorgeschreven in de leden 3, 4, 5 en 6, een advies van de erfgoedcommissie.

Artikel 21 Waarde – Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht en dat in dit bestemmingsplan met name is gericht op:

- a. handhaven van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan;
- b. handhaven van het stelsel van zichtassen;
- c. handhaven van het waaivormig patroon van hoofdstraten;
- d. behoud van de centrale open groene ruimtes; het hertenkamp en de Aekade;
- e. behoud van de hiërarchische geleding van de bebouwing;
- f. behoud van de rooilijnen van gebouwen en gebouwenensembles;
- g. behoud van de massawerking van gebouwen;
- h. behoud van de maatvoering (goot- en nokhoogte, alsmede kapvorm) van beeldbepalende en structuurbepalende panden;
- i. behoud van de gevelindeling van beeldbepalende panden;
- j. het behoud van de vormgeving van karakteristieke gebouwen.

21.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt dat:

- a. de bestaande rooilijnen van de gebouwen die in bijlage 2 zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogten, alsmede de kapvorm van gebouwen die in bijlage 2 Cultuurhistorische Waarderingskaart Tusschendiepen zijn aangegeven als structuurbepalende bebouwing en beeldbepalende bebouwing dienen te worden gehandhaafd;
- c. de bestaande gevelindeling van de gebouwen die in bijlage 2 Cultuurhistorische Waarderingskaart Tusschendiepen zijn aangegeven als beeldbepalende bebouwing dient te worden gehandhaafd.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling wordt gewijzigd indien instandhouding van de bestaande goot- of bouwhoogte, kapvorm of gevelindeling redelijkerwijs niet mogelijk is vanwege zwaarwegende economische of gebruikstechnische redenen.

21.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke stadsgezicht, nadere eisen stellen aan:

- a. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- b. de oppervlakte van gebouwen zodat het bouwvolume aansluit bij de omgeving;
- c. de breedtemaat van gebouwen indien deze groter is dan de oorspronkelijke perceelmaat;

- d. de plaats van bebouwing die zijn gelegen aan, dan wel naast de in bijlage 1 aangegeven hoogwaardige infrastructuur, structuurbepalend groen en structuur-en beeldbepalende bebouwing;
- e. kapvorm van gebouwen en overkappingen in de zin dat die dient te worden afgestemd op omliggende structuur- en beeldbepalende bebouwing;
- f. het materiaalgebruik en kleurgebruik van gebouwen in die zin dat aangesloten dient te worden bij het bestaande materiaal en kleurgebruik.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het dempen en/of graven van watergangen;
 - 2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
 - 3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m².
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.
- c. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door of als gevolg van de werken of werkzaamheden de karakteristiek, zoals beschreven in lid 21.1, niet onevenredig wordt aangetast.

21.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen) gebouwen of delen van gebouwen, die in bijlage 1 zijn aangegeven als structuur-en beeldbepalende bebouwing te slopen.
- b. Een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op grond van artikel 2.1, lid 1 sub h van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht wordt slechts verleend indien de sloop niet leidt tot een achteruitgang van de kenmerkende waarden van het beschermd stadsgezicht, dan wel dat er een garantie bestaat voor een goede herinvulling ter plaatse van de te slopen bebouwing waardoor de waarde van het gebied kan worden hersteld. Ten aanzien van de structuur- en beeldbepalende bebouwing dient er garantie te zijn bij het afgeven van de vergunning dat de karakteristieke hoofdvorm, dan wel een passend alternatief binnen redelijke termijn zal worden herbouwd.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel van ondergeschikte aard zijn en reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan.

21.7 Advisering erfgoedcommissie

Het bevoegd gezag betreft bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de bouwregels of nadere eisen worden gesteld, dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of voor geheel of gedeeltelijke sloop van gebouwen, zoals voorgeschreven in de leden 3, 4, 5 en 6, een advies van de erfgoedcommissie.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 22 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 'geluidzone – industrie'

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidsgevoelige objecten worden opgericht waarvoor geen hogere waarde als bedoeld in artikel 45 van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

24.2 'overige zone – horeca van categorie 1'

Voor de gebiedsaanduiding 'horeca van categorie 1' gelden naast de algemene regels die in dit artikel zijn opgenomen, ook de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum, Gemengd – 1, Gemengd – 2, Gemengd – 3 en Woongebied.

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor de vestiging van horecabedrijven van horecacategorie 1, dan wel horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein of die een meerwaarde hebben voor het centrumgebied.

24.3 'overige zone – horeca tot en met categorie 2'

Voor de gebiedsaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' gelden naast de algemene regels die in dit artikel zijn opgenomen, ook de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum en Gemengd - 1.

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor de vestiging van horecabedrijven tot en met horecacategorie 2, dan wel horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein of die een meerwaarde hebben voor het centrumgebied.

24.4 'overige zone – horeca tot en met categorie 3'

Voor de gebiedsaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' gelden geen algemene regels die in dit artikel zijn opgenomen, maar enkel de regels zoals opgenomen in de bestemmingen Centrum en Gemengd - 1.

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor de vestiging van horecabedrijven tot en met horecacategorie 3, dan wel

horecabedrijven die voorzien in een specifieke behoefte op recreatief of toeristisch terrein.

24.5 'veiligheidszone – gasleiding'

24.5.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasleiding' de volgende regel:

- a. de bouw van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is niet toegestaan;
- b. de bouw van andere gebouwen dan bedoeld onder a is uitsluitend toegestaan indien een bouwplan is voorzien van een advies ten aanzien van bouwkundige veiligheidsmaatregelen en hulpverlenings- en vluchtroutes van de Veiligheidsregio, dan wel een gelijkwaardige instantie waarin hulpverleningsinstanties zijn betrokken .

24.5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bebouwing ter garanderen van het verkrijgen en in stand houden van hulpverlenings- en vluchtroutes.

24.5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen en/of terreinen als object ten behoeve van minder zelfredzame personen, met uitzondering van het bestaande gebruik.

24.5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.5.1.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio, dan wel een gelijkwaardige instantie waarin hulpverleningsinstanties zijn betrokken.

24.5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.5.2.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de Veiligheidsregio.

24.6 'veiligheidszone - gasontvangststation'

24.6.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangststation' de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen een afstand van 4 m vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf – Gasontvangststation.

24.6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande gebruik;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor beperkt kwetsbare objecten binnen een afstand van 4 m vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf – Gasontvangstation, met uitzondering van het bestaande gebruik.

24.6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone - gasontvangstation' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan 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 geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen, met dien verstande dat:
 - de noodzaak voor plaatsing van de antenne is aangetoond waarbij het gedeelde gebruik van masten moet zijn overwogen;
 - bebouwingsbeeld van de omgeving niet wordt verstoord;
 - de antenne in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen (zoals hoogspanningsleidingen en (spoor)wegen) wordt geplaatst.

25.2 De onder 25.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, wijzigen ten behoeve van:

- a. de bouw van een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) of een Wijk Ontmoetingsplaats (WOP), mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- b. de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
- c. de herinrichting en de verbetering van de woningkwaliteit, mits:
 - van het hoofdbouwvolume het aantal bouwlagen met niet meer dan één toeneemt;
 - het bebouwde oppervlak per door wegen omsloten gebied met niet meer dan 10% toeneemt;
 - van de ontsluiting voor motorvoertuigen de begrenzing van de rijbaan, behoudens bij aansluiting op andere wegen, met niet meer dan 2 m wordt verlegd
 - de herstructurering past binnen het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
 - deze wijziging niet kan worden toegepast op ter plaatse van de bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht Oosterdiep of Waarde - Beschermd stadsgezicht Tusschendiepen.

26.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen ten behoeve van de bestemming Wonen (onbebouwd), Groen of Maatschappelijk.

26.3 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 20 woningen en/of kantoren en/of maatschappelijke voorzieningen tot een bouwhoogte van ten hoogste 16 m met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken;
- de afstand van nieuwe gebouwen tot omliggende woonpercelen ten minste gelijk is aan de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing;
- er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf is.

26.4 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' wijzigen ten behoeve van gebouwen ten behoeve van centrumfuncties tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m, met dien verstande dat:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies niet worden beperkt.

26.5 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 4' wijzigen ten behoeve van de bouw van 3 woningen met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m, met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer

mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

26.6 Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 5' wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal zes woningen met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m, met dien verstande dat:

- het aantal nieuw te bouwen woningen in het totale bestemmingsplangebied, middels de toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, niet meer mag bedragen dan 96, dan wel een hoger aantal indien dat in overeenstemming is met de regionale woningbouwafspraken.

De in 26.2 tot en met 26.6 genoemde wijzigingsbevoegdheden mogen uitsluitend worden toegepast indien:

- zorg wordt gedragen voor een goede stedenbouwkundige inpassing;
- bij de wijziging de goot- en bouwhoogte en een bouwvlak worden bepaald.

Bij de voorbereiding van de onder 26.2 tot en met 26.6 genoemde wijzigingsbevoegdheden zal voor zover noodzakelijk onderzoek worden verricht naar de aspecten geluid, veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en overige relevante milieutechnische aspecten.

Artikel 27 Overige regels

Evenementen

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de APV is verleend, en met dien verstande dat indien in een bestemming evenementen uitdrukkelijk zijn bestemd, het eerder gestelde maximum in aantal en in duur van evenementen niet geldt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 29 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan
Veendam Centrum'.