

Artikel 5 Centrum (C)

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wonen;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. ondersteunende horeca bij detailhandel, waarbij de oppervlakte van ondersteunende horeca-activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximum van 50 m²; met dien verstande dat:
- h. ter plaatse van de aanduiding "woning uitgesloten" (-w) geen wonen op de begane grond niet is toegestaan;

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterlopen, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

Bestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee" – Regels, 29 januari 2009

24

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Hoofdgebouwen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- e. de totale hoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "overbouwing" dient een doorgang voor het verkeer te worden gewaarborgd met een vrije hoogte van tenminste 2,80 meter en ten hoogste 3,50 meter en met een breedte, welke gelijk is aan de op voorschriftenkaart 1 aangegeven gevelbreedtemaat;

3.2 Bijgebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen van het bouwperceel;
- b. de hoogte van de goot van bijgebouwen maximaal 3,30 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het onder lid 3.2, sub c bepaalde de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter mag bedragen;
- e. in afwijking van het onder lid 3.2, sub b bepaalde de totale hoogte van een tuinof erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

Bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" – Regels, 29 januari 2009

25

4 Specifieke gebruiksregels

Voor het bieden van bed & breakfast in de woning wordt verwezen wordt naar Artikel

27, lid 2 sub b (gebruiksregels).

5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1, sub f voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub f zijn toegelaten;
- b. lid 3.1, sub d tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3.2, sub c tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

6 Wijzigingsbevoegdheden

6.1 Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat:

- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;

6.2 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegevoegd dan wel worden verwijderd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

Bestemmingsplan "Bebouwde Kom Zierikzee" – Regels, 29 januari 2009

26

6.3 Wijziging naar horecabestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming "Centrum" te wijzigen in de bestemming "Horeca", met dien verstande dat:

- de bestemming uitsluitend gewijzigd mag worden ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in categorie 1a en 1b van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is op het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

7 Procedureregels

7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.2 kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij een milieudeskundige met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van ontheffing dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

7.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub b en c kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

7.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.