

Regels, behorende bij
het bestemmingsplan "Centrum"
van de gemeente Waddinxveen

Opdrachtgever:
het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Waddinxveen

derks stedenbouw b.v.
bureau voor stedenbouw, ruimtelijke ordening en advies

Maart 2010

INHOUDSOPGAVE REGELS

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Centrum	11
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Verkeer	16
Artikel 6	Water	17
Artikel 7	Leiding – Water	18
Artikel 8	Waterstaat – Waterkering	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 9	Antidubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	23
Artikel 12	Procedure bij ontheffing	23
Artikel 13	Verwijzing naar andere wetten	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	24
Artikel 14	Overgangsrecht gebruik	24
Artikel 15	Overgangsrecht bouwwerken	24
Artikel 16	Slotregel	25
<i>bijlage a</i>	<i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i>	
<i>bijlage b</i>	<i>Parkeercijfers t.b.v. vaststelling parkeernorm</i>	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. Plan
Het bestemmingsplan "Centrum" van de gemeente Waddinxveen;
2. Aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
3. Aan huis gebonden bedrijf
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
4. 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.
5. Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
6. Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. Begane grond
De op maaiveldniveau gelegen bouwlaag.
8. Bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak

9. Bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
10. Bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
11. Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onder het peil gelegen bouwdeel en zolder.
12. Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
13. Bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
14. Bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond.
15. Casino
Gelegenheid waar kansspelen kunnen worden gespeeld.
16. Coffeeshop
Gelegenheid waar softdrugs kunnen worden gekocht en gebruikt.
17. Dekniveau
De bovenzijde van de vloer van de eerste verdieping.
18. Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

-
19. Dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
20. Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
21. Gebruiken
Gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.
22. Grootschalige detailhandel
Vormen van detailhandel die vanwege het doorgaans grote volume van de in de assortimenten opgenomen goederen en vanwege de verkeersaantrekkende werking niet thuis horen in reguliere winkelcentra, zoals detailhandel in auto's, boten, caravans, badkamers, keukens, tuincentra, bouwmarkten, hieronder begrepen detailhandel in meubelen en woninginrichting met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² b.v.o.
23. Horeca
Categorie I:
Lichte horeca (criterium: in beginsel alleen overdag en 's avonds open), onder te verdelen in:
a. aan detailhandel verwante horeca, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
b. overige lichte horeca, zoals bistro, restaurant, hotel;
- Categorie II:
Middelzware horeca (criterium: ook 's nachts geopend), zoals bar, bierhuis, biljartcentrum, café, grand café, proeflokaal, zalenverhuur;
- Categorie III:
Zware horeca (criterium: 's nachts geopend en groot aantal bezoekers), zoals dancing, discotheek, nachtclub, partycentrum.
24. Maaiveldniveau
het afgewerkte niveau van het aan het bouwwerk grenzende terrein.
25. Maatschappelijke doeleinden
Functies ten behoeve van religieuze, educatieve, medische, recreatieve, sociale en culturele doeleinden, (openbare) overheidsinstellingen, alsmede voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en ouderen;

26. Peil
De gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk.
27. Prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen.
28. Prostitué(e)
Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
29. Raamprostitutie
Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine aandacht op zich vestigt en waarbij seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.
30. Seksinrichting
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, al dan niet in combinatie met elkaar.
31. Straatmeubilair
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of bewegwijzering;
verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.
32. Vrij beroep
Het in de woning van de beroepsuitoefenaar uitoefenen van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein.
33. Weekmarkt
De door het college ingestelde weekmarkt op grond van de marktverordening van de gemeente Waddinxveen, alsmede de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten, nadere regels en beleidsregels.

34. Woning

Een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

35. Woon-werkwoning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, in combinatie met de huisvesting van kleinschalige kantoren, bedrijven, detailhandel en dienstverlening met een vloeroppervlakte van ten hoogste 75 m².

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2. 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.

3. 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.

4. de bruto vloeroppervlakte
gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

5. afstanden
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca, in de vorm van lichte horeca (Categorie I), alsmede voor een café en een grand café als bedoeld in artikel 1 onder 23;
- d. kantoor;
- e. maatschappelijk;
- f. verkeer, verblijf en parkeren;
- g. wonen;
- h. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals straatmeubilair, water, speelvoorzieningen, reclamevoorzieningen, nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de krachtens genoemde wet geldende voorkeursgrenswaarden, dan wel de vastgestelde hogere grenswaarden;
- b. toegestaan zijn hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de aangegeven hoogtemaat;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – openbaar gebied 1" (sba-og1) is, gemeten vanaf de eerste verdieping (dekniveau), tot een hoogte van 4.20 m. een niet bebouwde vrije ruimte aanwezig met een minimum breedte van 5 m;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – openbaar gebied 2" (sba-og2) is, gemeten vanaf de eerste verdieping (dekniveau), tot een hoogte van 4.20 m. een niet bebouwde vrije ruimte aanwezig met een minimum breedte van 10 m;
- h. ter plaatse van of binnen een afstand van 25 m van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – ontsluiting parkeren" (sba-op) is een in- en/of uitrit

voor de parkeergarage toegestaan;

- i. ter plaatse van of binnen een afstand van 25 m van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – expeditie" (sba-exp) zijn toegangen voor de bevoorrading van het centrumgebied toegestaan.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van lid 3.2 onder d. voor het verschuiven van hoogtescheidingslijnen met ten hoogste 15 m;
- b. van lid 3.2 onder f, g, h en i voor het verschuiven van de bouwaanduidingen met ten hoogste 15 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de bruto vloeroppervlakte voor detailhandel, horeca en dienstverlening bedraagt ten hoogste 25.080 m², waarvan ten hoogste 4.180 m² voor horeca en dienstverlening;
- b. de bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke functies en/of kantoor bedraagt ten hoogste 6.050 m²;
- c. grootschalige detailhandel is niet toegestaan;
- d. detailhandel, dienstverlening en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de eerste verdieping (dekniveau), alsmede:
 1. op de begane grond ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum - detailhandel, dienstverlening en horeca 1" (sc-ddh1);
 2. op de tweede verdieping ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum – detailhandel dienstverlening horeca 2" (sc-ddh2);
- e. maatschappelijke functies en kantoren zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum - maatschappelijke functies en kantoren" (sc-mak);
- f. woningen zijn uitsluitend toegestaan:
 1. op de tweede en de daarboven gelegen verdiepingen;
 2. op de begane grond en op de eerste verdieping (dekniveau) ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum – wonen" (sc-w);
- g. woon/werkwoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum – woon/werkwoningen" (sc-wwe), mits per woning niet meer dan 50% van het vloeroppervlak wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep;
- h. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- i. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 390.

3.5 Ontheffing gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van lid 3.4. onder d. 1 en 2, alsmede lid 3.4 onder e. voor het toestaan van de

genoemde functies op andere dan de aangewezen locaties, mits:

1. de in lid 3.4 toegelaten vloeroppervlakten niet worden overschreden;
2. het woon- en winkelkarakter van het gebied en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, voet- en fietspaden;
- b. kinderboerderij;
- c. lichte horeca, ter plaatse van de aanduiding "horeca" (h);
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, alsmede:
 1. toegangen en verhardingen voor de kinderboerderij alsmede toegangen tot woningen op het maaiveldniveau;
 2. bronputten ten behoeve van wateronttrekking voor warmte- en koudeopslag;
- e. "Leiding – Water" als bedoeld in bedoeld in artikel 7 voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen;
- f. "Waterstaat - Waterkering" als bedoeld in artikel 8 voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor zover gronden mede zijn aangewezen voor "Leiding – Water" en "Waterstaat - waterkering" is bouwen overeenkomstig dit artikel uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7 en 8;
- b. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor de functies genoemd in lid 4.1 onder b en c alsmede voor nutsvoorzieningen;
- d. gebouwen voor de kinderboerderij worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. zijn buiten het bouwvlak maximaal 3 bijgebouwen en/of dierenverblijven toegestaan, waarvan 2 gebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 20 m² en één gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- f. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 8 m;
- g. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste:
 1. kinderboerderij 250 m²;
 2. horeca 250 m²;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte water binnen de bestemmingen Groen en Water bedraagt ten minste 6.000 m²;

- b. gebruik van gronden voor andere doeleinden dan water is uitsluitend toegestaan mits wordt voldaan aan het bepaalde in lid 4.3 onder a.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone - wijzigingsgebied” wijzigen ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal parkeerplaatsen bedraagt ten hoogste 190;
- b. gebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 5 **Verkeer**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, voet- en fietspaden, verblijfsgebied, bermen, bermstroken en bushaltes;
- b. parkeervoorzieningen, waaronder mede begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming centrum;
- c. ter plaatse van de aanduiding "markt" (mrk), tevens voor weekmarkt;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, straatmeubilair, groen- en speelvoorzieningen, waterpartijen, nutsvoorzieningen, alsmede bronputten ten behoeve van wateronttrekking voor warmte- en koude opslag;
- e. "Leiding – Water" als bedoeld in bedoeld in artikel 7 voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen;
- f. "Waterstaat - Waterkering" als bedoeld in artikel 8 voor zover de gronden mede als zodanig zijn aangewezen.

5.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. voor zover gronden mede zijn aangewezen voor "Leiding – Water" en "Waterstaat - waterkering" is bouwen overeenkomstig dit artikel uitsluitend toegestaan met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7 en 8;
- b. toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor nutsvoorzieningen;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 20 m²;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn bedraagt ten hoogste 10 m.

Artikel 6 Water

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
- d. de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 20 m².
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste, voor:

- straatmeubilair en reclamevoorzieningen	3 m
- speelwerkhuizen, vlaggenmasten en lichtmasten	10 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1.25 m

6.3 **Ontheffing bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van :

- a. lid 6.2. onder e. ten behoeve van afwijkende bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:
 1. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 15 m bedraagt.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte water binnen de bestemmingen Groen en Water bedraagt ten minste 6.000 m²;
- b. gebruik van gronden overeenkomstig lid 6.1 onder b. en c. is niet toegestaan, tenzij wordt voldaan aan het bepaalde in lid 6.4 onder a.

Artikel 7 Leiding - Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding – Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterleiding.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de bestemming "Leiding - Water" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de onder a. bedoelde bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. het bouwen ten behoeve van de in lid 7.1 bedoelde andere voorkomende bestemmingen, alsmede het bouwen van op grond van artikel 11 met ontheffing toelaatbare bouwwerken is niet toegestaan.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van :

- lid 7.2 onder c, indien het belang van de leiding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

7.4 Aanlegvergunning

7.4.1 Het is verboden zonder, of in afwijking van, een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, in verband met de bescherming van de leiding de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van voet-, fiets- ruiters- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
- d. het incidenteel aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
- f. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm;
- g. het dempen, vergraven en aanleggen van sloten.

- 7.4.2 De onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
- a. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ongeschikte betekenis zijn;
 - c. uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 7.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de functie van de leiding.
- 7.4.4 Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen aanlegactiviteiten het belang van de leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 8 **Waterstaat – Waterkering**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering.

8.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de bestemming "Waterstaat – Waterkering" mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de onder a. bedoelde bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. het bouwen ten behoeve van de in lid 8.1 bedoelde andere voorkomende bestemmingen, alsmede het bouwen van op grond van artikel 11 met ontheffing toelaatbare bouwwerken is niet toegestaan.

8.3 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van :

- lid 8.2 onder c, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

Alvorens omtrent het verlenen van ontheffing te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van leiding niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

8.4 **Aanlegvergunning**

8.4.1 Het is verboden zonder, of in afwijking van, een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders, in verband met de bescherming van de waterkering de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van voet-, fiets- ruit- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
- d. het incidenteel aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
- f. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm;
- g. het dempen, vergraven en aanleggen van sloten.

- 8.4.2 De onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
- a. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - b. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ongeschikte betekenis zijn;
 - c. uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 8.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de functie van de waterkering.
- 8.4.4 Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de watergang omtrent de vraag of door de voorgenomen aanlegactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van gronden en opstallen als seksinrichting, coffeeshop, casino en speelhal;
- b. van woningen, alsmede bij woningen behorende aan- en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, tenzij in het plan anders is bepaald;
- c. van onbebouwde gronden als afvalstortplaats of opslagterrein.

10.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 10.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep anders dan een vrij beroep als vermeld in artikel 1 onder 32. met dien verstande dat:

- a. bedoeld gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis op aantoonbaar ondergeschikte wijze ten opzichte van de woonfunctie plaatsvindt;
- b. voldoende parkeergelegenheid is verzekerd op het perceel dan wel in de omgeving en de verkeersaantrekkende werking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij de detailhandel een aantoonbaar ondergeschikt bestanddeel is van de beroepsuitoefening aan huis;
- d. ten hoogste 50% van het bruto vloeroppervlak mag worden gebruikt voor de beroepsuitoefening aan huis.

Artikel 11 **Algemene ontheffingsregels**

- 11.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:
- a. het afwijken van de maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de kaart, dan wel omschreven in de regels, mits:
 - de afwijking van enige maat ten hoogste bedraagt 10%;
 - de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak aan de wegzijde niet wordt overschreden;
 - b. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats en de richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit door afwijking of onnauwkeurigheden in de plankaart noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein;
 - c. het oprichten van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, zoals telefooncellen, brievenbussen en laagspanningsverdeelkasten, voorzieningen ten behoeve van de recycling van afval, mits:
 - de bouwhoogte ten hoogste bedraagt 3 m;
 - de oppervlakte ten hoogste bedraagt 35 m².

Artikel 12 **Procedure bij ontheffing**

- 12.1** Burgemeester en wethouders leggen het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het ontwerp, gedurende 4 weken voor een ieder ter inzage.
- 12.2** Voorafgaand aan de ter inzage legging geven Burgemeester en wethouders in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
- 12.3** De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het kenbaar maken van zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen ontheffing.
- 12.4** Gedurende de in 12.1. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk hun zienswijze kenbaar maken.

Artikel 13 **Verwijzing naar andere wetten en regelingen**

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wetten en regelingen wordt daarmee de wet of de regeling bedoeld zoals die gold op het moment van ter visielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 **Overgangsrecht bouwwerken**

- 14.1** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 14.2** Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 14.3** 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.

Artikel 15 **Overgangsrecht gebruik**

- 15.1** Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 15.2** 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.
- 15.3** Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.
- 15.4** 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 16 slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Centrum".

bijlage a: - Staat van Bedrijfsactiviteiten

bijlage b: - Parkeerkcijfers t.b.v. vaststelling parkeernorm

