

Bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	De beoogde ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3	Juridische toelichting	9
Hoofdstuk 4	Overleg	11
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid / exploitatie	13
Regels		15
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	17
Artikel 1	Begrippen	17
Artikel 2	Wijze van meten	23
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	24
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	25
Artikel 4	Centrum	25
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	28
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	29
Hoofdstuk 3	Algemene regels	31
Artikel 7	Anti-dubbelregel	31
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	33
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 11	Overgangsrecht	35
Artikel 12	Slotregel	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 30 november 2011 heeft de gemeenteraad van Groningen de bestemmingsplannen 'Grote Markt-Oostwand', 'Forum' en 'Poelestraat-achterzijde' vastgesteld. Deze drie deelbestemmingsplannen zijn gemaakt om het project Grote Markt-Oostzijde planologisch mogelijk te maken. Een onderdeel van dit project is een volledig nieuwe pleinwand aan de oostzijde van de Grote Markt in de oorspronkelijke, vooroorlogse rooilijn.

Inmiddels wordt uitvoering gegeven aan de deelprojecten. Het Forum is in aanbouw en het sociëteitsgebouw van de studentenvereniging Vindicat Atque Polit, het eerste gebouw in de nieuwe oostwand, heeft inmiddels zijn hoogste punt bereikt.

Momenteel wordt gewerkt aan de verdere invulling van de nieuwe gevelwand van de Nieuwe Markt-zuidzijde. Een van de locaties in de nieuwe gevelwand betreft een tweetal percelen met een horecabestemming rondom de ingang van de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat. Door niet alleen de achterzijde, maar ook de voorzijde van deze percelen bij de ontwikkeling van de nieuwe zuidwand te betrekken, ontstaat de mogelijkheid om een groter en commercieel aantrekkelijker volume te creëren. Tevens kan hiermee een kwaliteitsimpuls aan de Poelestraat worden gegeven.

Voor de invulling van de locatie heeft een marktpartij inmiddels interesse getoond. Deze wil hieraan opnieuw een horecabestemming geven (restaurantfunctie). Het beoogde bouwplan voorziet in een gebouw in twee lagen, waarbij ook de verdieping voor de horeca-exploitatie wordt gebruikt. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde' is de ontwikkeling van het beoogde bouwplan echter niet zonder meer mogelijk. Zo is het uitoefenen van horeca in de tweede bouwlaag volgens de geldende planregels niet toegestaan. Bovendien is de passage niet van de aanduiding 'horeca' voorzien, zodat op dit deel van de gronden een horecafunctie niet mogelijk is. Deze strijdigheden kunnen nog worden opgelost door toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daarnaast hebben de begane grond en de verdieping een hoogte van 6 meter, terwijl deze volgens de regels van het geldende bestemmingsplan maximaal 4,50 meter, respectievelijk 3,50 meter mag bedragen. Hiervan kan op grond van het geldende plan niet worden afgeweken.

Naar aanleiding hiervan is besloten het bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde partieel te herzien.

Naast de locatie, waarop het beoogde bouwplan betrekking heeft, omvat de partiële herziening ook enkele bestaande of voormalige winkelpanden. De regels van het geldende plan beperken de mogelijkheden om de functie van panden, die voor detailhandel in gebruik zijn, te wijzigen of om het aantal horecafuncties binnen het plangebied uit te breiden. Hoewel behoud van de detailhandelsfunctie de voorkeur heeft, bestaat behoefte aan een soepeler regeling. Daarmee moet het gemakkelijker worden gemaakt om met functies te schuiven, bijvoorbeeld in verband met de herontwikkeling van de locatie rondom de voormalige passage, en een oplossing te vinden voor (bestaande) leegstand.

Gezien de reikwijdte van deze partiële herziening en het feit dat bij de voorbereiding van de drie deelbestemmingsplannen al uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden (m.e.r.-studie), wordt volstaan met de bestaande onderzoeksgegevens en een beperkte toelichting.

1.2 Begrenzing plangebied

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 november 2011. Het plangebied omvat een tweetal percelen rondom de ingang van de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat en enkele (winkel)panden een paar percelen verderop. Deze locaties zijn op onderstaande afbeelding aangegeven.



Plangebied

Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling

Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat de locatie, waarop de partiële herziening betrekking heeft, uit een tweetal horecapanden in het voorste deel van de Poelestraat. Beide panden bestaan uit drie bouwlagen met een kap. Het rechter pand is een restant van de voormalige Naberpassage. Deze had ingangen aan de Grote Markt en de Poelestraat. Aan de passage waren diverse winkels gelegen. De passage heeft nooit goed gefunctioneerd en nadat geleidelijk steeds meer winkelruimten leeg kwamen te staan is de ingang van de passage aan de Poelestraat, om verdere verloedering te voorkomen, afgesloten.

Naast deze locatie omvat het plangebied nog enkele bestaande of voormalige winkelpanden, gelegen in dezelfde straatwand. Twee van deze panden zijn (gedeeltelijk) een gemeentelijk monument.

Nieuwe situatie

Op de plek van de beide horecapanden en de passage verrijst een nieuw pand, waarin een restaurant of daghoreca wordt gehuisvest. Het nieuwe pand bestaat uit twee bouwlagen, met een technische dakopbouw. De bouwlagen hebben een hoogte van plusminus 6 meter, inclusief ventilatieplafond (van bovenkant vloer tot de bovenkant van de daarboven gelegen vloer of dak). De horecafunctie strekt zich over beide bouwlagen uit en heeft zowel een voorzijde aan de Poelestraat als aan de Nieuwe Markt. Het beoogde bouwplan omvat in totaal 1000 m² horeca, waarvan 500 m² op de begane grond en 500 m² op de verdieping.

De overige panden blijven gehandhaafd. Wel kan de functie bij beëindiging van het huidige gebruik of leegstand worden gewijzigd, bijvoorbeeld in horeca. Daarbij heeft horeca die ook overdag is geopend de voorkeur, ter stimulering van de levendigheid van de straat.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde'. Het bestaat uit een verbeelding, die de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde' deels vervangt, en uit regels, die voor zover het betreft het plangebied in de plaats treden van de regels van het geldende bestemmingsplan. Bij het opstellen van deze regels is zoveel mogelijk de bestaande regeling overgenomen en zijn in principe alleen de bepalingen gewijzigd, die aanpassing behoeven in verband met de beoogde planontwikkeling. In de artikelsgewijze toelichting wordt dan ook slechts op de ten opzichte van het vigerende plan aangebrachte wijzigingen ingegaan. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde'.

3.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde. Dit plan is vastgesteld op 30 november 2011 onder nummer 8c. Dit plan wordt gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

3.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 4 Centrum

In het geldende bestemmingsplan 'Poelestraat-achterzijde' is de bestaande bebouwing aan de Poelestraat bestemd tot 'Centrum - 1' en de nieuwe gevelwand aan de achterzijde (zuidgevel Nieuwe Markt) tot 'Centrum - 2'. Door de wijzigingen in de regels als gevolg van de partiële herziening hebben beide bestemmingen hun onderscheid verloren en zijn deze daarom teruggebracht tot één bestemming 'Centrum'. De belangrijkste wijzigingen worden in het navolgende toegelicht.

Met de partiële herziening wordt, zoals inleidend werd opgemerkt, beoogd een horecafunctie mogelijk te maken op een tweetal percelen rondom de ingang van de voormalige Naberpassage aan de Poelestraat. Deze functie strekt zich uit over de volle breedte van het bestemmingsvlak 'Centrum'. Ook in de huidige situatie zijn deze percelen overigens voor horeca in gebruik. Beide zijn daarom in het geldende plan tevens aangeduid als 'horeca'. Echter, ter plaatse van de passage ontbreekt deze aanduiding. Aangezien het beoogde bouwplan ook voorziet in horecabebouwing op deze plek, dient de regeling in het bestemmingsplan hierop te worden aangepast. Dit is gebeurd door uit sublid 4.1.2 van het geldende artikel 4 de regel te schrappen, dat horeca alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca'. In verband hiermee is de functieaanduiding 'horeca' niet meer nodig en komt deze op de verbeelding niet meer voor.

Het geldende plan bood alleen de mogelijkheid om horeca op de verdiepingen uit te oefenen via een binnenplanse afwijking. Omdat het beoogde bouwplan voorziet in voortzetting van de horecafunctie op de verdieping, is deze mogelijkheid nu bij recht toegestaan. Omdat niet zonder meer uitoefening van horeca op de verdiepingen wenselijk is, is deze mogelijkheid beperkt tot de tweede bouwlaag en tot de percelen met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-horeca verdieping' (de percelen waarop het beoogde bouwplan betrekking heeft). Ten aanzien van een uitbreiding van deze functie naar een eventueel derde of hoger gelegen bouwlaag of op de verdiepingen van elders binnen de bestemming gelegen percelen moet een nadere afweging kunnen worden gemaakt. Daarom is hiervoor de afwijkingsbevoegdheid gehandhaafd.

De horecafunctie is overigens beperkt tot horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3. Dit sluit aan bij de wens om de daghoreca te stimuleren, zodat er in de Poelestraat ook meer levendigheid overdag is. Wel voorzien de regels in een afwijkingsbevoegdheid voor horeca - 4 en horeca - 5 aan de zijde van de Nieuwe Markt (aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied').

Verder zijn een aantal bepalingen uit sublid 4.1.2 geschrapt, die voor de partiële herziening niet relevant zijn.

Omdat het beoogde bouwplan uitgaat van twee lagen, met een (technische) dakopbouw, is het minimum-aantal bouwlagen ter plaatse verlaagd van drie naar twee. Het maximum is gehandhaafd op vier. In de afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels is de mogelijkheid opgenomen om van het minimum en maximum met ten hoogste één bouwlaag af te wijken. Een verlaging van het aantal bouwlagen tot één bouwlaag is uitsluitend toegestaan voor zover het betreft een bijbehorend bouwwerk op een niet aan de weg grenzend achter- of zijerf.

Gezien de beoogde hoogte van de begane grond en de verdieping zijn in de bouwregels de maxima voor de hoogte van een bouwlaag (4,50 meter voor de eerste bouwlaag, 3,50 meter voor de overige bouwlagen) aangepast en is voor de eerste twee bouwlagen nu bij recht een maximum-hoogte van 6,00 meter toegestaan. In de afwijkingsbevoegdheid van de bouwregels is een regel toegevoegd, die het mogelijk maakt deze hoogte met maximaal 10% te overschrijden.

Behalve een aanpassing van de bouw- en gebruiksregels voor de percelen rondom de passage heeft de voorliggende partiële herziening ten doel het toegestane gebruik van de in het vigerende plangebied gelegen winkelpanden te verruimen. Deze aanpassing betreft in de eerste plaats een tweetal percelen, die in het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'detailhandel' hebben. Volgens de geldende planregels is op de begane grond van deze panden uitsluitend detailhandel toegestaan. Andere binnen de huidige bestemming toegelaten functies zijn alleen mogelijk via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daaraan mag echter slechts toepassing worden gegeven indien het gebruik voor detailhandel een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest. Mocht het huidige gebruik worden beëindigd, dan heeft het de voorkeur dat de betreffende panden opnieuw een detailhandelfunctie krijgen. Met name aan het pleingedeelte van de Poelestraat wordt echter, mocht dat niet slagen, een andere bestemming niet uitgesloten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan (dag)horeca. Hierdoor ontstaat meer ruimte om met functies binnen de straatwand te schuiven, bijvoorbeeld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie rondom de voormalige Naberpassage. Ook biedt dit betere mogelijkheden voor het voorkomen en oplossen van leegstand. Daarom is bij de betreffende percelen de aanduiding 'detailhandel' van de verbeelding verwijderd en zijn de daarop van toepassing zijn gebruiks- en afwijkingsregels geschrapt. De functies, die volgens het geldende plan binnen de bestemming 'Centrum - 1' op de begane grond zijn toegestaan, zijn als gevolg hiervan nu ook in deze panden bij recht mogelijk. Daarnaast is ook de beperking op de uitoefening van horeca in een voormalig winkelpand tegenover de Peperstaat, dat al meer dan een jaar leeg staat, opgeheven.

Hoofdstuk 4 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan:

1. de provincie Groningen;
2. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
3. de Commissie voor de Welstands- en Monumentenzorg;
4. de brandweer / veiligheidsregio;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. waterschap Hunze en Aa's;
7. N.V. Waterbedrijf Groningen;
8. KPN Telecom;
9. Enexis;
10. Ziggo.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder zijn samengevat en, voor zover ze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien.

Provincie Groningen

Inhoud reactie

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Inhoud reactie

Het plan ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding van de Gasunie. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Waterschap Hunze en Aa's

Inhoud reactie

Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen.

Veiligheidsregio Groningen

Inhoud reactie

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Onnen-Sauwerd. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van deze risicobron. Daarom moeten de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid worden onderzocht en verantwoord. Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat zowel de bereikbaarheid als de bluswatervoorzieningen voldoende zijn. Het aspect bestrijdbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Wel wordt geadviseerd om ervoor zorg te dragen dat de aanwezige bluswatervoorzieningen intact blijven, ook tijdens de geplande bouwactiviteiten in het plangebied.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de mogelijkheden tot ontvluchting en alarmering voldoende zijn. Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Commentaar

Het bestemmingsplan laat alleen het bouwen van gebouwen toe tussen de bestaande rooilijn aan de

Poelestraat en de nieuwe rooilijn van de Nieuwe Markt-zuidzijde. Het plan heeft daardoor geen wijzigingen in de bestaande bluswatervoorzieningen tot gevolg. Mocht tijdens de bouwwerkzaamheden ter plaatse van de ontwikkellocatie rondom de voormalige Naberpassage een bluswatervoorziening binnen het bouwhek komen te liggen, dan zal ervoor worden gezorgd dat deze bereikbaar blijft.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Grote Markt-Oostzijde, die een sluitend resultaat kent.

Exploitatieplan

Verhaal van kosten als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening vindt plaats via gronduitgifte. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde met
 identificatienummer NL.IMRO.0014.BP540ParthrzPoeles-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan
 Poelestraat-achterzijde, met het identificatienummer
 NL.IMRO.0014.BP540ParthrzPoeles-ow01.
- 1.4 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.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestaand
 op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar
 behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 achtererf:
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen.
- 1.17 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.19 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.20 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.21 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

- 1.22 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 onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.23 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.24 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.25 culturele voorzieningen:
musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- 1.26 cultuur en ontspanning:
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur en ontspanning, waaronder begrepen culturele voorzieningen, bibliotheken, bioscopen/filmhuizen, en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen, automaten-/amusementshallen en horeca.
- 1.27 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.28 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.
- 1.29 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.
- 1.30 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

- 1.32 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.33 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.34 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.35 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren, in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.36 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.37 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.38 horeca - 4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.
- 1.39 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

- 1.40 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.41 korrelgrootte:
de in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte dan wel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand.
- 1.42 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.43 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.44 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.45 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.46 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.47 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.48 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 vloerindex:

de verhouding van de bruto vloeroppervlakte van een gebouw (niet inbegrepen de kapverdieping) tot de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrens.

1.50 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van de woning is ontsloten.

1.51 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.52 woning:

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

1.53 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

1.54 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw tussen het verlengde van de voor- en achtergevel is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 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.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 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.
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 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.
- 2.7 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.
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het in sublid 4.1.2 bepaalde, bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- c. dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, en logies met ontbijt;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. kantoren;
- h. fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
- i. additionele voorzieningen.

4.1.2 Nadere regeling doeleinden

- a. De functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder a tot en met d, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-horeca verdieping' horecabedrijven tevens in de tweede bouwlaag zijn toegestaan.
- b. De functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder e tot en met g, zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.
- c. De functie logies met ontbijt mag uitsluitend worden uitgeoefend in een woning, ten behoeve waarvan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met de doeleinden, zoals deze in lid 4.1 zijn geregeld.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient ononderbroken in de bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat, voor zover de bestaande bebouwing niet aaneen sluit, de bestaande opening in de gevelwand mag worden gehandhaafd.
- c. Het aantal bouwlagen mag niet minder bedragen dan het minimum en niet meer dan het maximum, aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat indien de bestaande bebouwing hiervan afwijkt, het bestaande aantal bouwlagen is toegestaan.
- d. De hoogte van de eerste en tweede bouwlaag mag niet meer bedragen dan 6,00 meter en van de overige bouwlagen niet meer dan 3,50 meter.

- e. Daar waar dit in verband met uit de aard of de functie van de bebouwing voortvloeiende eisen noodzakelijk is, mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.
- f. De korrelgrootte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven korrelgrootte.
- g. De vloerindex mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven vloerindex.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder b, ten aanzien van het ononderbroken bouwen in de bouwgrens;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder c, voor een onder- respectievelijk overschrijding van het minimum- en maximum-aantal bouwlagen met ten hoogste één bouwlaag, met dien verstande dat uitsluitend voor zover het betreft een bijbehorend bouwwerk op een niet aan de weg grenzend achter- of zijerf het aantal bouwlagen mag worden verlaagd tot één bouwlaag;
- c. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder d, voor een overschrijding van de hoogte van een bouwlaag met maximaal 10%;
- d. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder f, met dien verstande dat de korrelgrootte niet meer dan het dubbele en niet minder dan de helft van deze maat mag bedragen;
- e. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder g, voor een overschrijding van de vloerindex met ten hoogste 20%;
- f. het bepaalde in lid 4.2.3, onder b, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.1.1, onder b, voor de uitoefening van horeca - 4 en horeca - 5 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied';
- b. het bepaalde in sublid 4.1.2 onder a, eerste zinsnede, ten behoeve van de uitoefening van de in sublid 4.1.1, onder a tot en met d, bedoelde functies in de hoger gelegen bouwlagen;
- c. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder b, voor de uitoefening van de functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder f en g, op de begane grond.

4.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. warenmarkten, evenementen en terrassen;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 30 m² en een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 6.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

6.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte ten hoogste 30 m² en een diepte van ten hoogste 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten-/amusementshal;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
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.

11.2 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 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.
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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde.