

T.G. Gibsonstraate.o.

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planopzet en uitvoerbaarheid	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Planopzet	9
2.3 Economische uitvoerbaarheid	9
2.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
Planregels	11
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	13
Artikel 1 Begrippen	13
Artikel 2 Wijze van meten	24
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	25
Artikel 3 Gemengd	25
Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid	29
Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid	32
Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 9 Algemene bouwregels	39
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 13 Overgangsrecht	45
Artikel 14 Slotregel	46

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan T.G. Gibsonstraat e.o.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 december 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Binnenstad' vastgesteld. Nu is gebleken dat het in bestemmingsplan 'Binnenstad' per abuis de aanduiding 'parkeergarage' is weggefallen.

Ondanks dat het gebruik van de parkeergarage onder het overgangsrecht (wat regelt dat het bestaande gebruik voortgezet kan worden ondanks de strijdigheid met het nieuwere bestemmingsplan 'Binnenstad') valt, kunnen er geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Het is om die reden onwenselijk dat de aanduiding 'parkeergarage' ontbreekt.

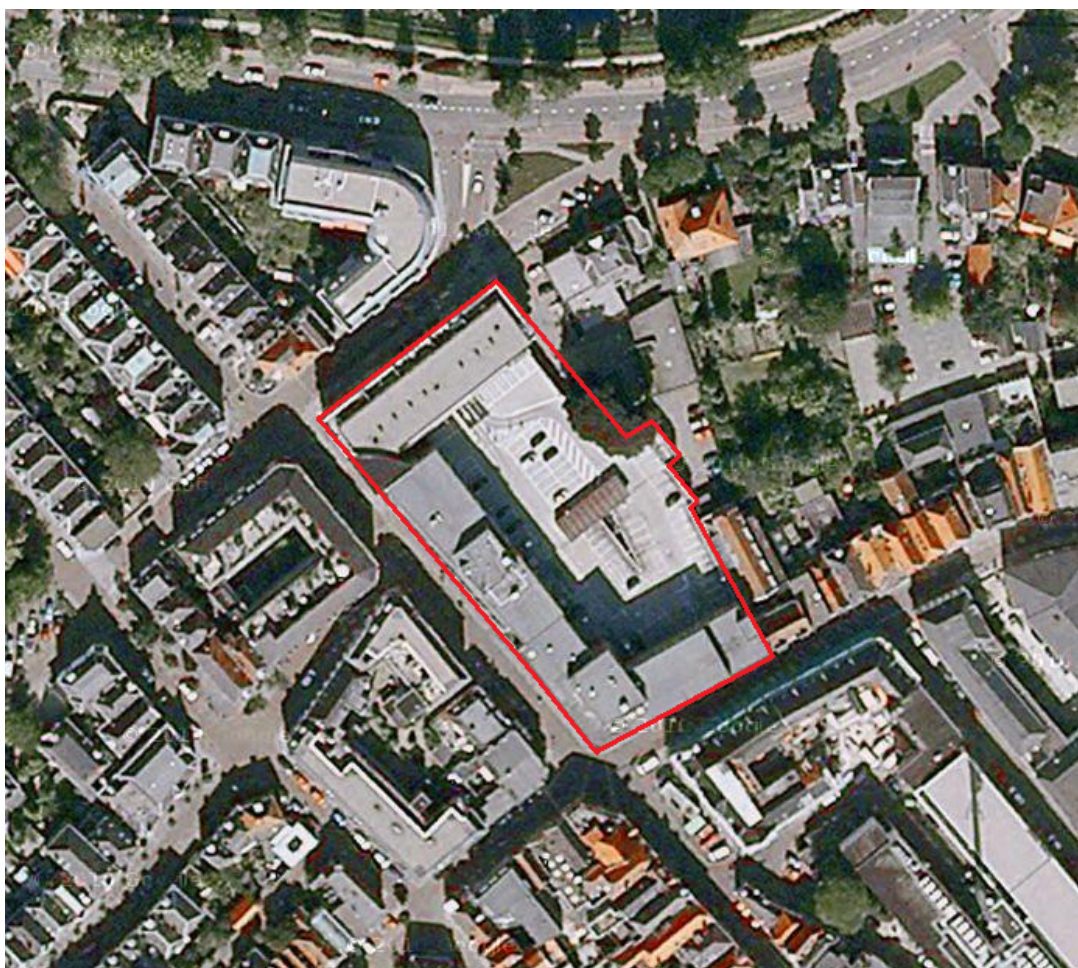
Met voorliggend bestemmingsplan wordt dat gerepareerd.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

De Noorderberg parkeergarage ligt aan de T.G. Gibsonstraat in het noord-westen van de binnenstad van Deventer.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



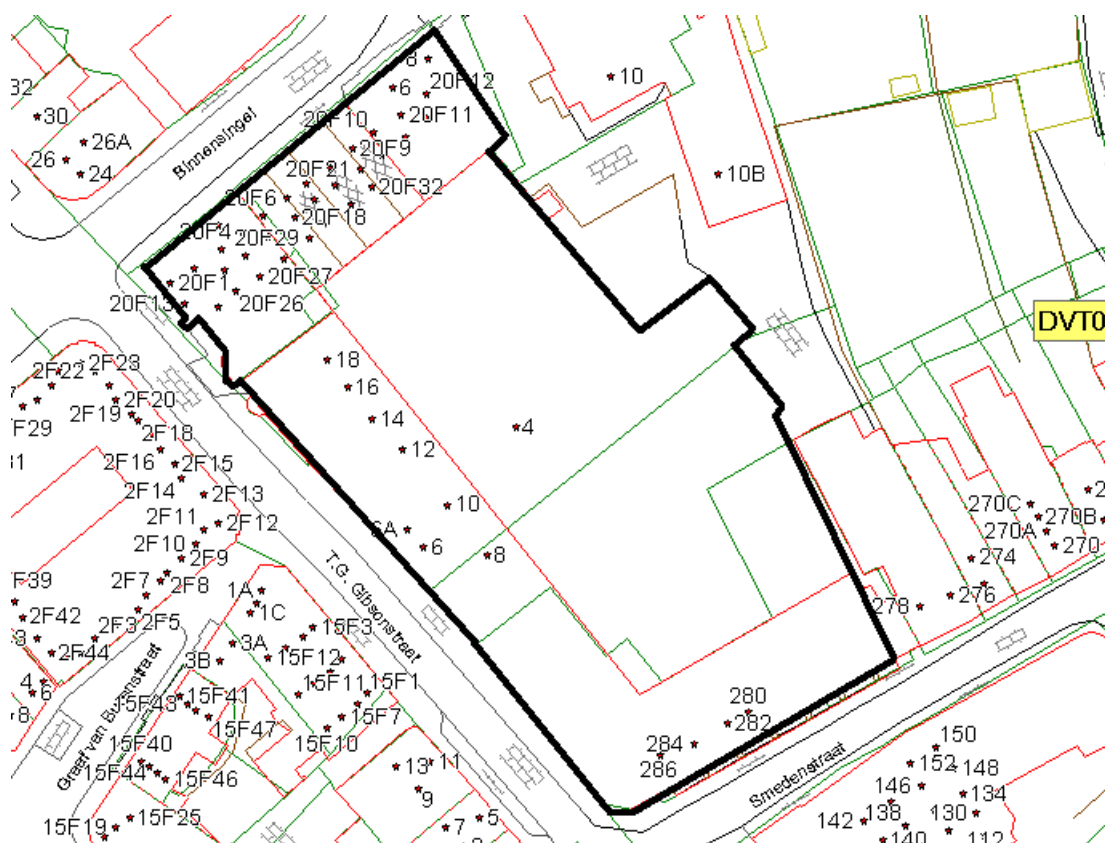
Globale ligging plangebied "T.G. Gibsonstraat e.o."

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied "T.G. Gibsonstraat e.o." wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de T.G. Gibsonstraat;
- aan de zuidzijde door de Smedenstraat;
- aan de noordzijde door de Binnensingel;
- aan de oostzijde door aangrenzende bebouwing en percelen.

De begrenzing van het plangebied "T.G. Gibsonstraat e.o." is in de volgende figuur weergegeven.



Begrenzing plangebied "T.G. Gibsonstraat e.o."

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplannen Binnenstad, vastgesteld 19-12-2012. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' ontbreekt de aanduiding 'parkeergarage'. Het nieuwe bestemmingsplan T.G. Gibsonstraat e.o. herzielt deels het bestemmingsplan 'Binnenstad' door de toevoeging van de aanduiding 'parkeergarage'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'T.G. Gibsonstraat e.o.' bestaat uit een tweetal hoofdstukken. In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding, de ligging van het plangebied en de betrokken bestemmingsplannen beschreven. In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de planopzet en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

vastgesteld bestemmingsplan T.G. Gibsonstraat e.o.

Hoofdstuk 2 Planopzet en uitvoerbaarheid

2.1 Inleiding

In § 2.2 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt in § 2.3 en §2.4 aandacht gegeven aan de uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan.

2.2 Planopzet

Deze partiële herziening bestaat uit planregels, een toelichting en een verbeelding. Met deze partiële herziening wordt een ontbrekende aanduiding toegevoegd zoals aangegeven in hoofdstuk 1.

De toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' blijft van toepassing ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing. Het bestemmingsplan 'T.G. Gibsonstraat e.o.' moet dan ook voor zover de toelichting betreft in samenhang met het bestemmingsplan 'Binnenstad' gelezen worden. Onder de digitale verplichting zijn de regels van het bestemmingsplan 'T.G. Gibsonstraat e.o.' zelfstandig gemaakt maar wel gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad'.

2.3 Economische uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Hieronder wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

De partiële herziening bevat geen uitvoeringsaspecten. Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Ook maakt het bestemmingsplan geen aangewezen bouwplannen mogelijk, waardoor de gemeente niet in de mogelijkheid is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

2.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan zijn geen inspraakronden gehouden. Het plan behelst een reparatie van het bestemmingsplan 'Binnenstad' en maakt verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De herziening kan daarom als onomstreden worden beschouwd. Uiteraard blijft de mogelijkheid voor een ieder bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en Provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Bij deze herziening zijn geen rijks- provinciale- of waterschapsbelangen in het geding. Om deze reden heeft er geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk, de provincie Overijssel of het waterschap.

Planregels

vastgesteld bestemmingsplan T.G. Gibsonstraat e.o.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan T.G. Gibsonstraat e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0150.P293-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

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

1.3 *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, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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 *archeologisch waardevol gebied:*

een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.7 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;

1.13 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.14 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf, zoals is genoemd in de Staat van Beroeps of Bedrijfsuitoefening aan Huis van het bestemmingsplan 'Binnenstad' dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.15 beschermd stadsgezicht

stadsgezicht dat als zodanig ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen, met ingang van de datum van publicatie van die aanwijzing in de Nederlandse Staatscourant;

1.16 bestand:

- a. ten aanzien van een bouwwerk: 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, waarbij het voorgaande niet van toepassing is 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. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.20 binnentuin:

een tuin omsloten door bebouwing en die door de situering, de omvang en de ligging als ruimtelijk en/of cultuurhistorisch van belang beschouwd kan worden;

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 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 cultuur- en ontspanning:

een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;

1.29 cultuurhistorische waarden:

waarden ontstaan door het gebruik (van bepaalde gronden) in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.30 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.31 detailhandel:

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

1.32 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.33 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.34 erf:

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

1.35 gastouderopvang:

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg of een spoorweg;

1.38 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.39 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.40 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 gevellijn:

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.42 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.43 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.44 horecavloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.45 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.46 kap:

een dak met een nok en een zekere helling;

1.47 kindercentrum

een voorziening waar kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.48 kleinschalige kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint. Bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.49 kleinschalige peuterspeelzaalwerk

de verzorging, de opvoeding en het bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen uitsluitend bestemd voor kinderen vanaf de leeftijd van twee jaar tot het tijdstip waarop die kinderen kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen;

1.50 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.51 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven;

1.52 bestemmingsplan 'Binnenstad'

het bestemmingsplan 'Binnenstad', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 19 december 2012, en bijbehorende bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111-VG01

1.53 onderbouw:

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.54 ondergronds:

beneden peil;

1.55 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.56 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.57 peil:

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

1.58 perifere detailhandel:

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.59 risicovolle inrichting:

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

1.60 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in 'Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis' opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.61 traditionele kapvorm

een kap, niet zijnde een plat dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, tentdak, etc., al dan niet afgeknot;

1.62 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.63 verticale gevelindeling:

een gevelindeling waar de hoogte van de gevelopeningen groter is dan de breedte van de gevelopeningen dan wel de gevelindeling een uitstraling heeft die visueel en/of architectonisch vergelijkbaar is met een dergelijke indeling;

1.64 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.65 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.66 weg:

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.67 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (in werking getreden 1 oktober 2010) houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.68 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.69 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.70 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.71 Woningwet:

de Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.72 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de diepte van een aan- of uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 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;

2.6 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 bebouwingspercentage

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, gemeten vanaf 1m boven peil;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk begane grond': ambachtelijke bedrijven die in de van de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad' deel uitmakende Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - zijn aangeduid als milieucategorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 2. 'detailhandel': detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca van het bestemmingsplan 'Binnenstad', met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
 3. 'dienstverlening': dienstverlening
 4. 'specifieke vorm van dienstverlening - begane grond': dienstverlening, waarbij: deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
 5. 'kantoor': kantoren;
 6. 'specifieke vorm van kantoor - begane grond': kantoren waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - 1' ook is toegestaan in de tweede of hogere bouwlaag;
 7. 'wonen': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 10.2;
 8. 'specifieke vorm van wonen - verdieping': woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 10.2 van het bestemmingsplan 'Binnenstad', waarbij deze functie alleen is toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw;
 9. 'parkeergarage': een boven- of ondergrondse parkeergarage;
- a. ambachtelijke bedrijven die in de van de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad' deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan:
 1. in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
 2. indien met toepassing van sublid 3.5.1 van het bestemmingsplan 'Binnenstad' onder a met omgevingsvergunning is afgeweken;
- b. (semi)-openbare parkeervoorzieningen en (fietsen)stallingen al dan niet ten behoeve van de bestemmingen als bedoeld onder a en b waarbij:
 1. deze functie niet is toegestaan in de bouwlagen van een gebouw, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

en de daarbij behorende:

2. tuinen, erven en terreinen; groenvoorzieningen;

- a. wegen en paden;
- b. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Gemengd' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
 2. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast" mag niet meer bedragen dan 45 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 3.2.2 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
 4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- a. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een

- gebouw in meerdere bouwlagen;
- 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
- 3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
- 4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

3.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 3.1 is toegestaan, tenzij in de bestaande situatie een andere gebruik aanwezig is, in welk geval de bestaande situatie van toepassing is;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca van het bestemmingsplan 'Binnenstad', zodanig dat de horecavoeroppervlakte per detailhandelsvestiging meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvoeroppervlakte;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken;

- a. als bedoeld in lid 3.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad' deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als categorie A of B, waarbij deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. van het bepaalde in lid 3.1 onder b in die zin dat gebouwen tevens worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven anders dan die in de van de regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad' deel uitmakende Bijlage 2 zijn aangeduid als milieucategorie A of B dan wel naar de aard en de invloed daarmee gelijk te stellen ambachtelijke bedrijven, mits:
 - 1. het gaat om ambachtelijke bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de ambachtelijke bedrijven die wel worden genoemd of ambachtelijke bedrijven die wel zijn genoemd in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging van het bestemmingsplan 'Binnenstad' onder een hogere categorie dan B, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;

2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

3.5.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de parkeersituatie.
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 10 m²;
 - waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
 - die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 4.1,
- verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
 - de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 over een oppervlakte van meer dan 10 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 4.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

4.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 5.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 5.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 over een oppervlakte van meer dan 100 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en het versterken van de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermdde gevelwand 1', 'specifieke bouwaanduiding - beschermdde gevelwand 2' en 'specifieke bouwaanduiding - beschermdde gevelwand 3' geldt voor gebouwen die hieraan grenzen de volgende regel:
 1. een gevel van een gebouw dient in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermdde gevelwand 1' en 'specifieke bouwaanduiding - beschermdde gevelwand 2' gelden voor gebouwen de volgende regels:
 1. een gebouw dient vrijstaand dan wel individueel aaneen te worden gebouwd;
 2. de parcellering van een straatgevel heeft eenheden van ten hoogste 8 m, tenzij
 - de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;
 - tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat;
 3. de onderlinge goothoogte en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen dient ten minste 0,40 m van elkaar te verschillen, tenzij de bestaande onderlinge goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, in welk geval de bestaande bouwhoogte toegepast mag worden;
 4. de goot- en/of bouwhoogte mag ten hoogste 1 m lager of hoger zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximum goot- en/of bouwhoogte;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' dient een gebouw te zijn voorzien van een traditionele kapvorm dan wel samengestelde delen hiervan, met inachtneming van de volgende regels:
 - de dakhelling dient ten minste 40° te bedragen;
 - de dakhelling dient ten hoogste 60° te bedragen;
 - de nokrichting dient haaks op de voorgevel van het gebouw te liggen;

tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting;

1. indien de bestaande kap afwijkt van het bepaalde onder 5, mag de bestaande dakhelling en nokrichting van de kap worden toegepast;
- c. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermdde gevelwand 1' geldt voor gebouwen de volgende regel:
 1. de gevel van de in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -

beschermd gevelwand 1', dient een verticale gevelindeling te hebben, met uitzondering van de eerste bouwlaag van gebouwen binnen de bestemmingen Centrum - Kernwinkelgebied 1 en Centrum - Kernwinkelgebied 2.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2 onder b onder 5 in die zin dat wordt afgeweken van de aangegeven kapvorm dan wel dat van een gebouw een ondergeschikt gedeelte van het dak wordt voorzien van een plat dak.

6.3.2 Toepassingvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

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

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

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 aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

8.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

8.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. niet dieper zijn dan 50 m;
 2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afstanden en maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat in een bouwvlak de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' ontbreekt, mag de bouw- en/of goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en of bouwhoogte.

9.2 Afstemming welstandsnota

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voeren vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

10.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de bijlage Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Binnenstad' zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

10.3 Kleinschalige kinderopvang

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), geen bedrijfswoning zijnde, ten behoeve van kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen

- nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. het perceel, waar ter plekke gelijktijdig niet meer dan 6 kinderen wordt opgevangen, heeft hoofdzakelijk een woonfunctie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin 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;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels in die zin dat trapopgangen en bergingen bij woningen mogen worden gerealiseerd waarbij:
 1. de oppervlakte ten hoogste 6 m² bedraagt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- e. de bestemmingsregels in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte van gebouwen mag worden verhoogd door het bouwen van een kap waarbij:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 2. de in lid 3.2 opgenomen bouwregels in acht genomen worden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 6. de sociale veiligheid.

12.2 Wijziging aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een in lid 3.1 genoemde aanduiding wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in hoofdstuk 2 en 4 en bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Binnenstad' aangegeven cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, 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.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan 'T.G. Gibsonstraat e.o.'.