

Artikel 6 Centrum - 1

Plan: Kommen gemeente Tholen
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.0716.bpKommenTholen-VG01

- 6.1 Bestemmingsomschrijving
- 6.2 Bouwregels
- 6.3 Specifieke gebruiksregels
- 6.4 Afwijken van de gebruiksregels
- 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Een nadere toelichting op deze bestemming is te vinden in paragraaf 3.5.

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijf tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- b. cultuur en ontspanning zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool en met voorgaande functies vergelijkbare voorzieningen;
- c. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- f. maatschappelijk: gezondheidszorg, jeugdopvang, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling en met voorgaande functies vergelijkbare voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- g. sport: sportcentrum, sportschool, uitsluitend op de begane grond;
- h. het wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1': tevens een bedrijf gericht op opslag, sorteer en distributie van folders c.q. reclamemateriaal;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': tevens een bedrijf met SBI-code 41, 42, 43;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1': tevens een horecabedrijf tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2': tevens een horecabedrijf behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens een supermarkt;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie B1': bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- o. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. bij een lessenaarsdak bedraagt de maximale goothoogte aan de zijde van de gevel loodrecht op de weg of van de gevel die van de weg is afgekeerd: 10 m;
- b. en voor het overige:

	<u>hoofdgebouw</u>	<u>aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping</u>	<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het <u>bouwwlak</u>	ja	ja	ja
b. buiten het <u>bouwwlak</u> ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	nee	ja	ja

2. de hoogte bedraagt niet meer dan:			
a. goothoogte binnen het bouwvlak	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	voor een <u>aan- en uitbouw</u> en een <u>bijgebouw</u> : zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m). Voor een <u>overkapping</u> : 3 m	overkapping: 3 m voor het overige: niet van toepassing
b. goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'	niet van toepassing	- zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m); - en anders: 3 m	overkapping: 3 m voor het overige: niet van toepassing
c. bouwhoogte	zie aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)	6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - lichtmasten en overige masten: 9 m; - overig <u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u> : 3 m
3. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd	niet gemaximeerd
b. ter plaatse van de aanduiding ' <u>bijgebouwen</u> ' per bouwperceel			
b1. Aanduidingsvlak kleiner dan 50 m ²	0 m ²	50% tot ten hoogste 20 m ²	niet gemaximeerd
b2. aanduidingsvlak 51 m ² tot 200 m ²	0 m ²	40 % tot ten hoogste 60 m ²	niet gemaximeerd
b3. aanduidingsvlak 201 m ² - 400 m ²	0 m ²	30% tot ten hoogste 80 m ²	niet gemaximeerd
b4. aanduidingsvlak 401 m ² of meer	0 m ²	20% tot ten hoogste 100 m ²	niet gemaximeerd

6.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

6.3.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

6.3.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

- De activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
- De vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m².
- Het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
- De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A.

- e. Het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

6.3.3 Overige activiteiten en functies

- a. Opslag van detailhandel in meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan.
- b. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan.
- c. De bedrijfsvloeroppervlakte van een kantoor bedraagt ten hoogste 1.000 m², behoudens het bepaalde onder d sub 2.
- d. Binnen de bestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht mag voor andere functies dan wonen de oppervlakte per bouwperceel ten hoogste bedragen:
 1. voor detailhandel, met uitzondering van een supermarkt: een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m² ;
 2. voor een bedrijf, dienstverlening, een horecabedrijf, een kantoor: een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. voor maatschappelijk en sport: een vloeroppervlak van ten hoogste 250 m².
- e. Een Bevi-inrichting is niet toegestaan.
- f. Een Wgh-inrichting is niet toegestaan.
- g. Activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1 onder k om horecabedrijven toe te laten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten in één categorie hoger dan in lid 6.1 onder k genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 6.1 onder k genoemd.

6.4.2 Functieverandering op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1 om detailhandel, dienstverlening, kantoor en maatschappelijk op de verdieping toe te laten met inachtneming van de volgende regels:

- a. Het moet gaan om een functie die ingevolge lid 6.1 is toegestaan.
- b. Ten minste 50% van het oppervlak van de betreffende functie bevindt zich op de begane grond.
- c. Er moet zijn aangetoond dat er geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de betreffende functie op de begane grond.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Nieuwvestiging horeca

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen om daarmee nieuwe horecavestigingen binnen de bestemming Centrum - 1 mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast voor horecabedrijven die voorkomen in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. het belang dat met de wijziging wordt gediend, mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies;
- c. de gronden krijgen de aanduiding 'horeca van categorie 1'.

6.5.2 Uitbreiding bijeenkomstruimte Kerkring 1 Sint-Philipsland

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 14' het plan wijzigen om daarmee een uitbreiding van de bijeenkomstruimte op het bovengenoemd adres mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de betreffende gronden mag een bouwvlak worden opgenomen;
- b. de maximaal toelaatbare goot- of boeiboordhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. wijziging is alleen mogelijk indien voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

6.5.3 Verwijderen horeca-aanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen aanduiding 'horeca van categorie 1' en/of 'horeca tot en met horeca categorie 2' verwijderen indien het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken.