

Artikel 7 Centrum – 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a op de begane grond:
 - 1 bestaande detailhandel;
 - 2 bestaande horeca;
 - 3 kantoren met baliefunctie;
 - 4 kantoren zonder baliefunctie;
 - 5 een molen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen';
 - 6 kleinschalige maatschappelijke voorzieningen, tot een vloeroppervlakte van maximaal 200 m², zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel van deze voorzieningen;
 - 7 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
 - 8 bestaande bedrijven in de bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorie A, B en C;
 - 9 wonen;
- b op de verdieping(en):
 - 1 wonen;

alsmede voor:

- c tuinen, erven en verhardingen;
- d (on)verharde wegen en paden;
- e groenvoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De overschrijding dient vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar te zijn.
 - 2 De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 80 bedragen, behoudens het bepaalde onder c.
- c Bestaande bebouwing, overeenkomstig de bestemming, met een hoger bebouwingspercentage dan onder b is vermeld, voldoet aan het plan, met dien verstande dat de bebouwing mag worden vernieuwd maar niet worden uitgebreid.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan bestaande goot- en bouwhoogte.

- b Ieder hoofdgebouw dient door hellende dakvlakken te zijn afgedekt.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.
- c Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gehandhaafd.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f Het bebouwingspercentage zoals vermeld in lid 7.2.1 onder b mag niet worden overschreden.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

7.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, diepte, breedte, goothoogte, bouwhoogte en dakschilden van hoofdgebouwen.
- b De onder a genoemde eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van het beschermd stadsgezicht zoals verwoord in de kwaliteitsdoelstellingen die zijn opgenomen in de bijlage 4 'Beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg'.
- c Voor het stellen van nadere eisen ten aanzien van de dakschilden van hoofdgebouwen dient getoetst te worden aan de luchtfoto met kappen behorend bij de bijlage 4 'Beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg'.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a voor wat betreft de goot- en bouwhoogte;
- b voor de omgevingsvergunning vermeld onder a geldt dat het bouwplan in overeenstemming is met de bijlage 4 'Beeldkwaliteitplan binnenstad Culemborg'.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- a De bestaande horecabedrijven zijn opgenomen op de als bijlage 3 toegevoegde inventarisatiekaart, waarbij de horeca uitsluitende mag

worden voortgezet in de op de inventarisatiekaart aangegeven categorie.

- b Het bestaande vloeroppervlak van bestaande horecabedrijven mag niet worden uitgebreid.
- c Het bestaande vloeroppervlak van bestaande bedrijven mag niet worden uitgebreid.
- d Grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a van het bepaalde in 7.5 sub b voor wat betreft het met 15% uitbreiden van de bestaande vloeroppervlakte van bestaande horecabedrijven;
- b van het bepaalde in 7.5 sub c voor wat betreft het met 15% uitbreiden van de bestaande vloeroppervlakte van bestaande bedrijven welke zijn opgenomen in de bijlage 3 inventarisatiekaart;
- c van het bepaalde in lid 7.1a sub 1 voor wat betreft de nieuwvestiging van detailhandel, mits:
 - 1 dit geen nadelige invloed heeft op de woon- of leefsituatie;
 - 2 het gestelde in het als bijlage 5 opgenomen 'Beleidsplan Binnenstad' in hoofdstuk 3 paragraaf 3.3 en hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 in acht wordt genomen.