

bestemmingsplan Asten centrumgebied
gemeente Asten

UITGANGSPUNTENNOTITIE

status: ontwerp
datum: 8 mei 2012
projectnummer: 202080R.2003
adviseur: Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Project actualisering bestemmingsplannen	1
1.2 Doelstelling	1
1.3 Eindproduct	1
2 Geldende bestemmingsregeling	2
2.1 Bestaande rechten conform geldende bestemmingsregeling	2
2.2 Hoofdbestemmingen	2
2.4 Beschermende regelingen	3
3 Centrumvisie Asten	4
3.1 Doel en opzet Centrumvisie	4
3.2 Verkeer	4
3.3 Functies	5
3.4 Ruimtelijk beeld	7
4 Overige uitgangspunten	9
4.1 Bestaande bouwhoogte	9
4.2 Regeling gebiedsvreemde functies	9
4.3 Creatief centrum In de Brouwerij	9
4.4 Beleidsregel ondersteunende horeca	10
4.5 Nota parkeernormen	10
4.6 Archeologiebeleid	10
4.7 Waardevolle bomen	10
4.8 Monumenten en beeldbepalende panden	10
4.9 Reclame-uitingen	11
Bijlage 1: vertaling bestemmingen	
Bijlage 2 inventarisatiekaart	





1 Inleiding

1.1 Project actualisering bestemmingsplannen

In het kader van het project actualisering bestemmingsplannen van de gemeente Asten is thans actualisering van de bestemmingsplannen voor het centrumgebied van de kern Asten aan de orde. Van belang daarbij is vaststelling van het bestemmingsplan 'Asten centrumgebied' voor 1 juli 2013.

1.2 Doelstelling

Het doel van het project is actualisering van de geldende bestemmingsplannen voor het centrumgebied van Asten. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- bestaande rechten (qua bouw- en gebruiksmogelijkheden) worden in het bestemmingsplan in principe gerespecteerd. Bij afwijkingen worden deze gemotiveerd;
- de ontwikkelingsmogelijkheden uit de centrumvisie voor de kern Asten moeten, voor zover nog niet gerealiseerd en voor zover haalbaar, in het bestemmingsplan vertaald worden;
- andere nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden niet meegenomen, tenzij het ontwikkelingen betreft waarover het gemeentebestuur een positief standpunt heeft ingenomen, voor zover voor die ontwikkelingen geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

1.3 Eindproduct

Het op te stellen bestemmingsplan betreft een actief beheersplan. Hierin zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden conform de bestaande situatie vastgelegd, tenzij illegaal en niet wenselijk. De uit de relevante beleidskaders (centrumvisie) voortvloeiende ontwikkelingsmogelijkheden worden in de bestemmingsplanregeling verwerkt, waarmee het plan de nodige flexibiliteit krijgt om in te kunnen spelen op toekomstige vragen van bewoners en gebruikers van het centrumgebied.

Aangezien de bestaande situatie uitgangspunt is voor de regeling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden heeft een uitgebreide inventarisatie van de bestaande situatie plaatsgevonden. Deze is vastgelegd op een inventarisatiekaart, die als bijlage bij deze uitgangspuntennotitie is gevoegd.



2 Geldende bestemmingsregeling

2.1 Bestaande rechten conform geldende bestemmingsregeling

De geldende bestemmingsplannen zijn opgezet op basis van het onderscheid in 4 hoofdbestemmingen en enkele detailbestemmingen. In het bestemmingsplan 'Centrum 1^e fase' is met dit onderscheid een begin gemaakt. Bij het bestemmingsplan 'Centrum 2^e fase' en latere herzieningen van beide plannen is dit onderscheid min of meer consequent doorgezet.

Gelet op het uitgangspunt om de bestaande rechten in principe te respecteren, vormt het eerder gemaakt onderscheid ook de basis voor de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Asten centrumgebied.

2.2 Hoofdbestemmingen

Binnen de geldende bestemmingsregeling wordt binnen een overkoepelende bestemming Komgebied onderscheid gemaakt in de hoofdbestemmingen Centrumvoorzieningen A, Centrumvoorzieningen B, Wonen A en Wonen B. Ter plaatse van Centrumvoorzieningen A is globaal genomen sprake van het centrale verblijfsgebied, met het merendeel van de winkels en voorzieningen met een baliefunctie. Onder Centrumvoorzieningen B vallen globaal de aanloopstraten naar het centrale verblijfsgebied, met een mengeling aan functies maar duidelijk minder op het publiek gericht. Onder Wonen A vallen de gebieden met een overwegende woonfunctie, waarbinnen nog wel een aantal bestaande centrumfuncties aanwezig zijn. Wonen B betreft tot slot de gebieden met uitsluitend een woonfunctie.

Vertaald naar een hedendaagse bestemmingsregeling conform de SVBP2008, betekent bovengenoemd onderscheid een onderscheid in de volgende bestemmingen:

- Centrum – A;
- Centrum – B;
- Wonen – A;
- Wonen – B.

2.3 Detailbestemmingen

In enkele gevallen zijn specifieke bestemmingen voor specifieke functies toegekend. Het betreft die gevallen, waar uitwisseling van functies gelet op de verschijningsvorm van de bebouwing niet zonder meer wenselijk is. Zo zijn de veelal grootschalige voorzieningen, als de kerken, het gemeentehuis, het gemeenschapshuis, voorzien van bestemming Maatschappelijke voorzieningen. De aanwezige verkeers- en groenvoorzieningen zijn bestemd tot Doeleinden Openbaar gebied.

Vertaald naar een hedendaagse bestemmingsregeling conform de SVBP2008, is sprake van de bestemmingen:

- Maatschappelijk;
- Verkeer;
- Groen.



2.4 Beschermende regelingen

Onderdeel van de geldende bestemmingsplannen zijn ook beschermende regelingen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden. Te beschermen cultuurhistorische waarden betreffen het radiale wegenpatroon, samenkomend op de markt, en de aanwezige rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Vertaald naar een hedendaagse bestemmingsregeling conform de SVBP2008, is sprake van een dubbelbestemming:

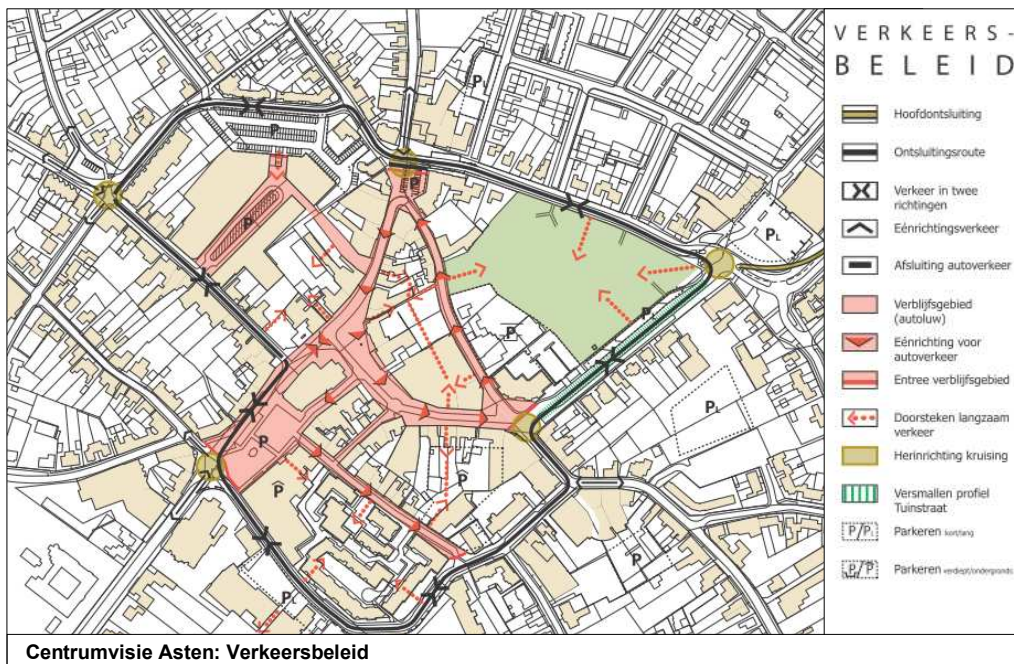
- Waarde – Cultuurhistorie.

Daarbinnen kan onderscheid gemaakt worden tussen de aanwezige rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en overige beeldbepalende/karakteristiek panden.

In verband met de aanwezigheid van een verkooppunt van motorbrandstoffen, waar ook lpg wordt verkocht, is in de geldende bestemmingsregeling ook een veiligheidszone opgenomen. Conform de SVBP2008 dient deze vertaald te worden in de gebiedsaanduiding:

- veiligheidszone – lpg.





3 Centrumvisie Asten

3.1 Doel en opzet Centrumvisie

De in 2007 vastgestelde Centrumvisie Asten geeft het frame aan waarbinnen toekomstige ontwikkelingen binnen het centrumgebied van de kern Asten beoordeeld en uitgevoerd kunnen worden. Doel is het centrumgebied te laten uitgroeien tot een aantrekkelijk en hoogwaardig centrum van Asten.

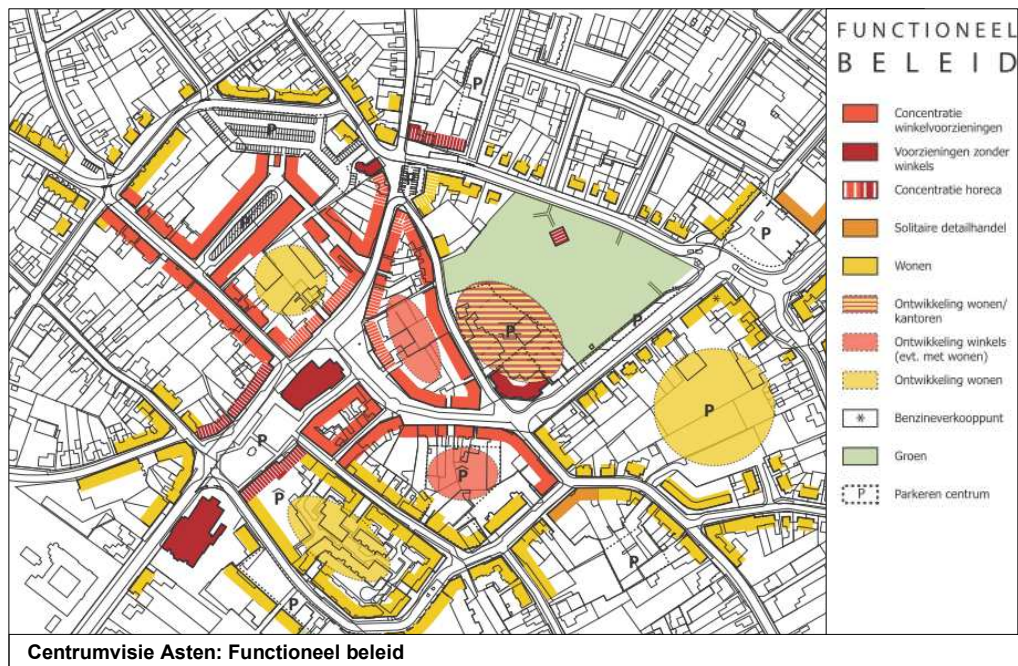
De visie is uitgesplitst naar de aspecten verkeer, functies en ruimtelijk beeld. Per aspect zijn de ambitie, uitgangspunten en mogelijke uitwerking weergegeven. Hieruit zijn de voor het bestemmingsplan Asten centrumgebied relevante zaken per aspect opgesomd.

3.2 Verkeer

Binnen het aspect Verkeer wordt onderscheid gemaakt in verkeersgebied (ontsluiting) en verblijfsgebied (autoluw). Daarnaast zijn afzonderlijke parkeergebieden aangeduid. (conform kaartje Verkeersbeleid). Het gemaakte onderscheid kan in de bestemmingsregeling voor het bestemmingsplan Asten centrumgebied vertaald worden door onderscheid te maken in de bestemmingen Verkeer – Ontsluiting, Verkeer – Verblijfsgebied en Verkeer – Parkeerterrain.

De noodzaak hiertoe lijkt echter niet aanwezig en met het oog op mogelijke toekomstige verschuivingen/aanpassingen in het onderscheid ook niet doelmatig. Het onderscheid in bestemmingen zal daarnaast zeer beperkt zijn, (binnen het verkeersgebied is ook langzaam verkeer toegestaan, andersom is binnen het verblijfsgebied ook autoverkeer toegestaan). Op grond van voorgaande wordt gekozen voor één bestemming Verkeer.





3.3 Functies

Binnen het aspect functies is de visie opgesplitst in de deelaspecten detailhandel, horeca en wonen. Per deelaspect zijn hierna de relevante ontwikkelingsmogelijkheden geschetst.

3.3.1 Detailhandel

Het eigenlijke winkelgebied wordt geconcentreerd aan de '8' rond Kompas en Midas, inclusief enkele (korte) aanloopstraten. Dit gebied komt in grote lijnen overeen met het tot Centrumvoorzieningen A bestemde gebied uit de geldende bestemmingsregeling. Aan het eigenlijke winkelgebied is de volgende bestemming toegekend:

- Centrum – A.

Voorgesteld wordt op termijn een derde pool aan het winkelgebied te ontwikkelen. Deze eventuele derde pool is voorzien aan de zuidzijde van de aan Emmastraat. Echter tot op heden heeft hiervoor geen concrete planvorming plaatsgevonden. Een en ander houdt verband met de tot op heden niet gebleken behoefte aan ontwikkeling van de derde pool, maar ook met de demografische ontwikkelingen die de ontwikkeling ook in de toekomst niet nodig lijken te maken. Derhalve wordt deze ontwikkelingsmogelijkheid niet meegenomen in bestemmingsplan.

In 'ruil voor' het niet ontwikkelen van genoemde derde winkelpool worden aan de Markt/Emmastraat winkels met een grotere diepte toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is een gebruiksdiepte van 20 meter binnen de bestemming Centrumvoorzieningen A toegestaan. Bezien wordt in hoeverre deze gebruiksdiepte kan worden vergroot of zelfs vrij kan worden gelaten.



Onderdeel van de visie is ook de (her)ontwikkeling van de Locatie De Wit (hoek Burgemeester Wijnenstraat-Koningsplein) met winkels. Hiervoor is al wel de planvorming opgestart. Gelet op de specifieke problematiek, samenhangende met de herontwikkeling, wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. Vooralsnog wordt deze locatie buiten het bestemmingsplan gelaten.

Met betrekking tot het Floraplein geeft de visie aan dat hier geen winkelconcentratie is gewenst. Het plein ligt te zeer afzijdig van het eigenlijke centrum. Grootschalige/volumineuze winkelvoorzieningen (meubelzaak) zijn hier wel op zijn plaats.

Vooralsnog is hier ook sprake van niet-volumineuze detailhandel en horeca. Wegbestemmen en/of inperken van mogelijkheden leidt tot grotere kans op leegstand en is grond voor planschade. Derhalve wordt de geldende bestemming Centrum – B gehandhaafd. Daaraan wordt ter plaatse van de bestaande meubelzaak toegevoegd de aanduiding:

- 'volumineuze detailhandel'.

Aan deze aanduiding wordt gekoppeld de regeling dat ter plaatse alleen volumineuze detailhandel in meubelen is toegestaan. Andersoortige volumineuze detailhandel wordt alleen na afwijking onder voorwaarden toegestaan, ter voorkoming van de vestiging van andersoortige volumineuze detailhandel met een andere impact op omgeving.

Een vergelijkbare afweging is gemaakt ten opzichte van de Emmapassage. Hier wordt geroopt voor de situering van een grootschalige winkel, zoals een supermarkt, met goede parkeermogelijkheden. Voor deze locatie is inmiddels een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure opgestart. De locatie maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

3.3.2 Horeca

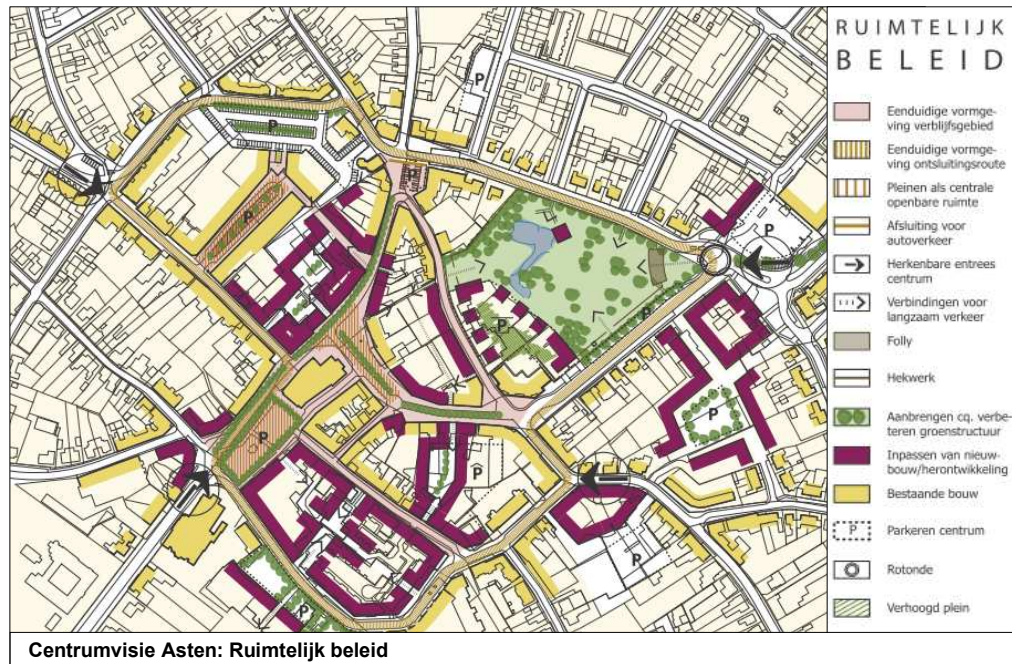
Aansluitend bij de bestaande concentraties van horecavoorzieningen wordt in de visie geroopt voor een verdere concentratie van de horecavoorzieningen aan het Koningsplein, de Markt en het Eeuwig Leven-plein. Nieuwvestiging van horecavoorzieningen op genoemde locaties is bespreekbaar. Genoemde locaties maken deel uit van het eigenlijke winkelgebied, respectievelijk de aanloopstraten daar naartoe. Ter plaatse van de aan deze gebieden toegekende bestemmingen Centrum – A en Centrum – B is voor de genoemde locaties voor horecaconcentraties toe te voegen de functieaanduiding:

- 'horeca'.

Eenzijds om de bestaande horecavoorzieningen positief te bestemmen, anderzijds om via afwijking gekoppeld aan de functieaanduiding, binnen de genoemde locaties nieuwvestiging van horeca (onder voorwaarden) mogelijk te maken.

Binnen de bestemming Verkeer wordt een regeling voor het realiseren van terrassen bij de horecagelegenheden opgenomen. Evenzo wordt een regeling voor het houden van evenementen opgenomen. De evenementenregeling heeft betrekking op de Burgemeester Wijnenstraat, het Burgemeester Ruttenplein, de Emmastraat, de Markt, de Kleine Marktstraat, de Julianastraat, het Koningsplein, de Prins Bernhardstraat tot aan het Eeuwig Levenplein en het Eeuwig Levenplein zelf.





Ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden van het Ploegmakerspark wordt de mogelijkheid geopperd om een horecagelegenheid te ontwikkelen in het park. Concrete planvorming in die richting heeft tot op heden niet plaatsgevonden. De mogelijkheid wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan.

3.3.3 Wonen

Concrete woningbouwontwikkeling is in de visie voorzien in combinatie met de realisering van centrumvoorzieningen op de Locatie De Wit. Zoals onder 3.3.1 al aangegeven wordt hiervoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. Daarnaast zijn 3 potentiële woningbouwlocaties aangewezen, waar op termijn woningbouw ontwikkeld kan worden. Dit betreft de locaties Bartholomeus/Deken van Pelthof, Burgemeester Frenckenstraat (ter plaatse van de nieuwe parkeervoorziening) en Tuinstraat-Hemel (omgeving tankstation). Voor de locatie Bartholomeus zou aanvankelijk een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd. Er ontbreekt echter nog concrete planvorming en daarom is deze locatie toch in het bestemmingsplan opgenomen. Ook voor de overige locaties geldt dat er nog geen sprake is van concrete planvorming. Met eventuele woningbouwontwikkeling op deze locaties wordt dan ook geen rekening gehouden in het bestemmingsplan, regeling van de bestaande situatie is uitgangspunt.

3.4 Ruimtelijk beeld

Onderdeel van de Centrumvisie Asten is ook een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, gericht op verbetering van de ruimtelijke structuur van het centrum. In veel gevallen hangen deze samen met de verbeteringen van de functionele structuur, zoals die in de vorige paragraaf al zijn beschreven. Daarbij is ook aangegeven dat het merendeel van de ontwikkelingen of in een afzonderlijke bestemmingsplanherziening wordt geregeld, of onvoldoende concreet



is en derhalve niet meegenomen kan worden. Met het oog op verbetering van de ruimtelijke structuur resteert dan nog een beperkt aantal voorziene ontwikkelingen.

3.4.1 Verbinding Kompas en Midas

Aangaande de verbinding tussen de polen Kompas en Midas leeft de wens om deze in ieder geval ruimtelijk te verbeteren. Op termijn moet hier een aantrekkelijke verbinding ontstaan tussen beide polen, met een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt gedacht aan versmalling van het profiel in combinatie met het toevoegen van publieksgerichte functies. In het bestemmingsplan wordt daartoe de mogelijkheid tot verdichting van de bebouwing en het toevoegen van nieuwe (kleinschalige) winkelfuncties opgenomen. Door een mogelijkheid tot afwijking binnen de bestemming Centrum – A worden aanvullende bebouwing en aanvullende functies onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Eén van de voorwaarden betreft in ieder geval het openhouden van een voor het winkelend publiek aantrekkelijke verbinding tussen de polen Kompas en Midas.

3.4.2 Hoek Koningsplein – Mgr. den Dubbeldenstraat

Op de hoek van het Koningsplein en de Mgr. den Dubbeldenstraat is al jaren sprake van leegstaande, in slechte bouwkundige staat verkerende bebouwing. Hoewel sprake is van rijksmonumenten, wordt hier gelet op de slechte status toch geopteerd voor vervangende nieuwbouw. Qua bouwmogelijkheden dient sprake te zijn van vervangende nieuwbouw met behoud van de karakteristieke knik in de voorgevelrooilijn. Qua functionele invulling wordt aangesloten bij de bestemming Centrum – B, uitgaande van centrumvoorzieningen en horeca (geen detailhandel) op de begane grond, wonen op de verdieping en parkeren op eigen terrein.



4 Overige uitgangspunten

4.1 Bestaande bouwhoogte

Recent zijn in het centrum van Asten diverse projecten gereed gekomen, waarbij bebouwing tot maximaal 4 bouwlagen tot stand is gekomen. Met het oog op de gewenste verdere centrumontwikkeling is de voorheen gangbare bebouwing in maximaal 2 bouwlagen losgelaten en is bebouwing in 4 bouwlagen toegestaan.

Zoals in de inleiding al aangegeven, is regeling van de bestaande situatie uitgangspunt. Conform dat uitgangspunt worden ook de bestaande bouwhoogten/bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan geregeld. Derhalve wordt bebouwing in 3 of 4 bouwlagen alleen toegestaan, daar waar deze al is gerealiseerd. Gelet op de kleinschalige structuur van het centrum van Asten zou het overal toelaten van bebouwing in 3 of 4 bouwlagen tot ongewenste situaties qua bezonning en privacy kunnen leiden. Voor de bestaande bebouwing is eerder al geoordeeld dat bebouwing in 3 of 4 bouwlagen ter plekke acceptabel is.

Wel wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om op locaties waar nu nog sprake is van bebouwing in 1 of 2 bouwlagen, bebouwing in 3 of 4 bouwlagen toe te staan. Aan deze afwijkingsmogelijkheid worden voorwaarden verbonden om te voorkomen dat ongewenste situaties qua bezonning en privacy ontstaan.

De in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen maximale goothoogte varieert van 6 tot 9 m. Gelet op de thans gangbare verdiepingshoogten van 3.20 tot 3.50 m is dit aan de lage kant. Derhalve wordt de maximale goothoogte verhoogd met 1 m. Bij 2 bouwlagen gaat deze dan 7 m bedragen, bij 3 bouwlagen 10,5 m en bij 4 bouwlagen 14 m.

4.2 Regeling gebiedsvreemde functies

In enkele gevallen zijn in het centrumgebied nog 'gebiedsvreemde' functies aanwezig. Dit betreft bestaande functies, in het verleden legaal gevestigd en derhalve te handhaven. Daarbij valt te denken aan de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de klokkengieterij en op het binnenterrein tussen de Tuinstraat de Hemel. In het bestemmingsplan blijven de bedrijfsactiviteiten mogelijk, echter de uitwisselingsmogelijkheden (vervanging door andere bedrijfsactiviteiten) worden aan voorwaarden gebonden om eventuele overlast in de toekomst te voorkomen.

4.3 Creatief centrum In de Brouwerij

Onderdeel van het plangebied is ook het creatief centrum In de Brouwerij. Voor het creatief centrum wordt een op de bestaande situatie toegesneden bestemmingsregeling opgenomen, inclusief regeling van de toegestane ondergeschikte horeca-activiteiten. Gelet op de aanwezige functies in het creatief centrum, die vooral sociaal-cultureel van aard zijn (muzieklessen, creatieve workshops, theater), lijkt de volgende bestemming het meest voor de hand te liggen:

- Centrum - B.



Daarbinnen kunnen de culturele, dienstverlenende, educatieve, kunstzinnige en ondergeschikte detailhandels- en horeca-activiteiten bij elkaar verzameld en geregeld worden.

4.4 Beleidsregel ondersteunende horeca

Momenteel is bij de gemeente Asten een beleidsregel voor ondersteunende horeca in voorbereiding. Naar verwachting wordt deze in juni 2012 vastgesteld. De consequenties van deze beleidsregel worden vertaald in de bestemmingsregeling voor het centrum van de kern Asten.

4.5 Nota parkeernormen

De parkeernormen, zoals genoemd in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen, zijn van toepassing op het plangebied van het bestemmingsplan Asten centrumgebied.

4.6 Archeologiebeleid

Onderdeel van de recent voor Asten vastgestelde Nota Archeologiebeleid is een beleidskaart. Deze dient de basis te gaan vormen voor toekomstige afwegingen omtrent de omgang met archeologische waarden bij ruimtelijke beslissingen, met name voor bestemmingsplanprocedures. Daartoe voorziet het aangeleverde instrumentarium ook in het opnemen voor diverse onderscheiden gebiedscategorieën van een dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie.

Naar gelang de in het geding zijnde archeologische waarden en de omvang van projecten, dient voorafgaand aan het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.7 Waardevolle bomen

Op basis van het Bomenbeleidsplan van de gemeente Asten genieten een aantal bomen de status van beschermenswaardige boom en worden hierdoor extra beschermd. De betreffende bomen worden daartoe voorzien van de dubbelbestemming:

- Waarde – Bomen.

Bouwen binnen de kroonprojectie van deze bomen is alleen via een afwijking toegestaan.

4.8 Monumenten en beeldbepalende panden

De rijks- en gemeentelijke monumenten en de als beeldbepalend aangemerkte panden, aanwezig in het centrum van de kern Asten, worden van een beschermende regeling voorzien. Uitgangspunt vormen de meest recente door de gemeente uitgevoerde inventarisaties naar monumenten en beeldbepalende panden. De betreffende panden worden voorzien van de dubbelbestemming:

- Waarde – Cultuurhistorie.



4.9 Reclame-uitingen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zal bezien worden in hoeverre ook regels worden opgenomen voor reclame-uitingen. Voor zover de reclame-uitingen gezien kunnen worden als een bouwwerk is het plaatsen daarvan vergunningplichtig (tenzij het betreft zeer kleine bouwwerken, welke onder voorwaarden vergunningvrij zijn). In het bestemmingsplan kunnen dan regels opgenomen worden om te komen tot meer uniforme reclame-uitingen en om overlast/hinder door reclame-uitingen tegen te gaan. Daarnaast is er een reclamebeleid in voorbereiding.





Bijlage 1: vertaling bestemmingen





Centrum – A

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- wonen
- detailhandel
- dienstverlening met baliefunctie
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening
- tpv aanduiding 'parkeergarage' een (deels) ondergrondse parkeergarage

Bestaande functies:

- bedrijven (met bw) tpv aanduiding 'bedrijf' *
(voorwaarden verkeersaantrekkende werking, maximaal 50% van de hoofdfunctie, categorie 1 en 2 bedrijven of daarmee vergelijkbaar mits afstand)
- kantoren tpv aanduiding 'kantoren' *
- maatschappelijk tpv aanduiding 'maatschappelijk' *
- dienstverlening zonder baliefunctie tpv aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – zonder baliefunctie'*
- * wijziging tbv nieuwvestiging mogelijk

Bestaande functies:

- horeca tpv aanduiding 'horeca' **
- ** wijziging tbv nieuwvestiging mogelijk (harde horeca niet toegestaan)
tpv 'wro-zone – wijzigingsgebied'

Wonen op verdieping, niet-wonen op begane grond (bij voorkeur)

Aan huis gebonden beroep bij wonen toegestaan, mits wonen hoofdfunctie en geen verkeersaantrekkende werking

Bouwregels

Bouwvlak (royaal, maar afgestemd op belendende functies)

Bebouwingspercentage (voorwaarde parkeren, laden/lossen, opslag)

Max 2-4 bouwlagen, afgestemd op bestaande situatie

Bij voorkeur hellende dakvlakken, platte daken toegestaan bij overwegend platte daken

Woningen conform regeling woongebieden



Centrum – B

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- wonen
- maatschappelijk (kleinschalig, qua schaal, omvang en functioneren inpasbaar)
- dienstverlening zonder baliefunctie
- publiek verzorgend ambacht en dienstverlening

Bestaande functies:

- detailhandel tpv aanduiding 'detailhandel' *
 - volumineuze detailhandel tpv aanduiding 'volumineuze detailhandel' *
 - bedrijven (met bw) tpv aanduiding 'bedrijf' *
(voorwaarden verkeersaantrekkende werking, maximaal 50% van de hoofdfunctie, categorie 1 en 2 bedrijven of daarmee vergelijkbaar mits afstand)
 - kantoren tpv aanduiding 'kantoren' *
 - maatschappelijk tpv aanduiding 'maatschappelijk' *
 - dienstverlening met baliefunctie tpv aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – met baliefunctie'*
- * wijziging tbv nieuwvestiging mogelijk

Bestaande functies:

- horeca **
- ** wijziging tbv nieuwvestiging mogelijk (harde horeca niet toegestaan)
tpv 'wro-zone – wijzigingsgebied'

Bestaande functies:

- verkooppunt van motorbrandstoffen tpv aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt van motorbrandstoffen'

Wonen op verdieping, niet-wonen op begane grond (bij voorkeur)

Aan huis gebonden beroep bij wonen toegestaan, mits wonen hoofdfunctie en geen verkeersaantrekkende werking

Bouwregels

Bouwvlak (uitbreiding niet-woonfuncties met 20% toegestaan)

Bebouwingspercentage (voorwaarde parkeren, laden/lossen, opslag)

Max 2 bouwlagen

Bij voorkeur hellende dakvlakken, platte daken toegestaan bij overwegend platte daken

Woningen conform woongebieden



Wonen - A

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- wonen

Bestaande functies:

- detailhandel tpv aanduiding 'detailhandel' *
 - kantoren tpv aanduiding 'kantoren' *
(voorwaarden verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast)
 - publiekverzorgend ambacht en dienstverlening 'tpv aanduiding 'specifieke vorm van centrum-publiekverzorgend ambacht en dienstverlening' *
(voorwaarde ondergeschikte detailhandel)
 - bedrijven (met bw) *
(voorwaarden verkeersaantrekkende werking, maximaal 50% van de hoofdfunctie, categorie 1 en 2 bedrijven of daarmee vergelijkbaar mits afstand)
- * wijziging tbv nieuwvestiging mogelijk

Uitsluitend bestaande functies:

- horeca tpv aanduiding 'horeca' **

** wijziging tbv nieuwvestiging restaurant/hotel aan noordoostzijde Burgemeester Frenckenstraat mogelijk, nagaan of dit nog actueel is

Aan huis gebonden beroep bij wonen toegestaan, mits wonen hoofdfunctie en geen verkeersaantrekkende werking

Bouwregels

Bouwvlak (beperkt, conform woongebieden)

Max 1--4 bouwlagen, afgestemd op bestaande situatie

Bij voorkeur hellende dakvlakken, platte daken toegestaan bij overwegend platte daken

Woningen conform regeling woongebieden



Wonen – B

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- wonen

Aan huis gebonden beroep bij wonen toegestaan, mits wonen hoofdfunctie en geen verkeersaantrekkende werking

Bouwregels

Bouwvlak (beperkt, conform woongebieden)

Max 1-2 bouwlagen

Bij voorkeur hellende dakvlakken, platte daken toegestaan bij overwegend platte daken

Wonen conform regeling woongebieden



Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- sociaal-culturele, religieuze, medische, overheids-, onderwijs-, sport- en welzijnsvoorzieningen
- begraafplaats tpv aanduiding 'begraafplaats'
- wonen (bedrijfswoning)

Bouwregels

Bouwvlak

Bebouwingspercentage (voorwaarde parkeren, laden/lossen, opslag)

Vrijstaande bijgebouwen buiten bouwvlak tot max 100 m²,

gothoogte 4 m, bouwhoogte 6m

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwhoogte max 3,25 m



Verkeer

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- verkeersgebied (verbindingswegen, woonstraten en -erven, langzaam verkeersverbindingen)
- verblijfsgebied
- standplaatsen en terrassen
- parkeren (tpv aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeren)
- groen
- nutsvoorzieningen

Bouwregels

Gebouwen:

- oppervlak max 10 m², oppervlak fietsenstalling, (muziek)kiosk max 50 m²
- goothoogte max 3 m
- bouwhoogte max 6 m

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwhoogte max 3,25 m

Groen

Bestemmingsomschrijving

Hoofdfunctie:

- groen (park) (*Ploegmakerspark, Moussaulparkt*)
- nutsvoorzieningen

Bouwregels

Gebouwen:

- oppervlak max 10 m², oppervlak fietsenstalling, (muziek)kiosk max 50 m²
- goothoogte max 3 m
- bouwhoogte max 6 m

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwhoogte max 3,25 m



Waarde – Archeologie

Bestemmingsomschrijving

Bescherming:

- in de grond aanwezig of te verwachten archeologische waarden

Bouwregels

Bouwen toegestaan na voorafgaand onderzoek (geen archeologische waarden in het gebied, of voorschriften om aantasting te voorkomen)

Idem uitvoeren van werken en werkzaamheden

Waarde – Cultuurhistorie

Bestemmingsomschrijving

Bescherming:

- radiale wegenpatroon met Markt als centrum (*Markt, Burgemeester Wijnenstraat, Prins Bernhardstraat, Emmastraat, Wilhelminastraat*)
- monumenten en beeldbepalende panden

Rijksmonumenten:

- integraal behouden

Gemeentelijke monumenten:

- profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie en verschijningsvorm behouden
- erfafscheidingen en –inrichtingen (muren en hagen) behouden

Beeldbepalende panden: conform geldend bp

- verschijningsvorm behouden

Grenzend aan monumenten en beeldbepalende panden:

- rekening houden met situering, massa, profiel, verschijningsvorm van monument/pand

Bouwregels

Bouwen niet toegestaan

Afwijking mogelijk (voorwaarde noodzakelijk ivm bedreiging voortbestaan van bouwtechnische of financiële aard)



Waarde – Bomen

Bestemmingsomschrijving

Bescherming:

- waardevolle bomen

Bouwregels

Bouwen niet toegestaan

Afwijking mogelijk (voorwaarde geen aantasting conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom)



Bijlage 2: inventarisatiekaart



