

Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Centrum - 2	11
Artikel 4	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 11	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12	Overgangsrecht	23
Artikel 13	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Centrum Ommen, herziening Bernerstraat 1' met identificatienummer NL.IMRO.0175.centrum2012bp0013-VG01 van de gemeente Ommen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratie, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aaneengebouwd

meer dan twee woningen waarvan ten minste 1 gevel van de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;

1.5 aan- of uitbouw

een gebouw, verbonden aan het hoofdgebouw, wat in ruimtelijk en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een in het bestemmingsplan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per

- hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, van c, vallen;
 - c. sport- en kampeerterrijnen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, van sub d, vallen;
 - d. objecten die met de in sub a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
 - e. objecten met een hoge infrastructurale waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in ruimtelijk, architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zijnde een (bedrijfs)woning;

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 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 kapverdieping;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bruto vloeroppervlakte

de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, één en ander zoals omschreven in NEN 2580;

1.25 carport

een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk;

1.27 detailhandel

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

1.28 detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen

detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en /of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is;

1.29 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

1.30 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, al dan niet via een baliefunctie aan derden, waaronder begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan of geholpen;

1.32 erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 gebouw

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

1.34 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.36 huishouden

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.37 kantoor

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;

1.38 kunstwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en degelijke;

1.39 kwetsbaar object

- a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.40 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, sport, recreatie, gezondheidszorg, woonzorgcomplexen, bejaardenzorg of zorg voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.41 molenbiotoop

de beschermingszone van een molen, waarbinnen regels gelden ten aanzien van bebouwing en beplanting;

1.42 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.43 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.44 (half) ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer gelegen is op tenminste 1 m beneden peil.

1.45 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie die niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven, waaronder in ieder geval een carport wordt verstaan;

1.46 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.47 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.48 risicovolle inrichting

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

1.49 seksinrichting

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

1.50 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 3 bij deze regels onderdeel van de regels uitmaakt;

1.51 supermarkt

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningszaak, dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigheden in een algemeen assortiment;

1.52 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.53 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.54 voorgevel

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

1.55 voorgevelrooilijn

de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;

1.56 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.57 wonen

de huisvesting van één huishouden in een woning;

1.58 woning

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

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 diepte van een ((half) ondergronds) bouwwerk: (verticaal)

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

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 scheidsmuren) 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 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.8 overschrijding door ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en andere installaties, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken en overkragingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en/of goothoogte en de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.9 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. detailhandel. Nieuwvestiging van een supermarkt is niet toegestaan;
- c. kantoren, voor zover ze publieksgericht zijn;
- d. maatschappelijke en overige dienstverlening;
- e. de in sub b en d genoemde bestemmingen mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

3.1.1 Uitzonderingen

- a. Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:
 1. detailhandel in volumineuze goederen dan wel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
 2. het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk;
 3. risicovolle inrichtingen;
 4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
 5. bedrijven die voldoen aan de activiteitomschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen binnen het hele bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de hoofdentree van de functies dient gelegen te zijn aan de zijde van de voorgevelrooilijn;

3.2.2 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m, respectievelijk 5 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m met dien verstande dat de hoogte van reclameobjecten op de gebouwen ten hoogste 5 m bedraagt (gemeten vanaf het hoogste punt van het gebouw) en de hoogte van vrijstaande reclameobjecten ten hoogste 8 m bedraagt.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 30 m³;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- c. de milieukwaliteit;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. het woon- en leefklimaat.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b, indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woon- en parkeerbeleid op het moment van indienen van een aanvraag omgevingsvergunning, of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand;

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen: opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 onder a, zonder dat binnen het bouwvlak, op de begane grond ruimte is voor één of meerdere functies overeenkomstig lid 3.1 onder b t/m d met een minimale bruto vloeroppervlakte van 75 m², en minimaal 5,2 meter in de breedte van de voorgevel.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub d voor het toestaan van bedrijven die niet genoemd zijn in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat met in de categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woonzorgfuncties, dan wel het toevoegen van zorgfuncties, zoals centrale verblijfsruimten, centrale keukens en dergelijke aan de woonfunctie, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en

leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'sloopvergunning' geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing indien:

- a. nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de genoemde beschermde diersoorten (gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen) zoals geadviseerd in Bijlage 2, en de bijbehorende onderzoeksrapportage namens het bevoegd gezag is goedgekeurd door een ter zake deskundige, en;
- b. eventuele verplichte vervolgstappen zijn genomen in de vorm van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten (gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen), en de effectiviteit van eventuele mitigerende maatregelen is aangetoond door een ter zake deskundige, een en ander overeenkomstig het advies zoals opgenomen in Bijlage 2.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 4.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor omgevingsvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Omgevingsvergunning wordt verleend, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.2.1 onder b is niet van toepassing indien:

- a. op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer aanwezig zijn);
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 50 cm onder maaiveld, er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht en het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 2.500 m².

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de in artikel 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.

4.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

De werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarvoor het verbod van artikel 4.3.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het verbod, zoals is bedoeld in artikel 4.3.1, is niet van toepassing, indien:

- a. Het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- c. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn ingericht.
- e. de werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 50 cm onder het maaiveld en het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 2.500 m².

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op de ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

6.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.4 Bouw en herbouw van geluidsgevoelige objecten

Indien sprake is van (her)bouw van geluidsgevoelige objecten in een zone langs een (spoor)weg als bedoeld in de Wet geluidhinder mag de afstand tot deze (spoor)weg niet worden verkleind.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

- a. Bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, motorfietsen, fietsen, of andere voertuigen, op eigen terrein in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. De parkeergelegenheid bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruik, bouwen of afwijken wordt bepaald aan de hand van de "Parkeernormennota Ommen" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt voldaan door vast te houden aan de richtlijnen en maatvoering conform de "Parkeernormennota Ommen" of later door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen vervangende beleidsregel(s).
- c. Indien de bestemming van een gebouw of het terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a en c:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; en
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- e. Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'Vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

8.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 4) mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen niet meer bedragen dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 300 m van de molen niet meer bedragen dan de hoogte berekend met behulp van de volgende formule: $H(x) = x/50 + 0,2 * Z$ waarin:

$H(x)$ = de maximaal toelaatbare hoogte

X = de afstand tot de molen

met dien verstande dat bij vervanging van bestaande bebouwing de bestaande bouwhoogte ten hoogste is toegelaten, indien sprake is van herbouw op dezelfde locatie. De bijbehorende askophoogtes van de molenbiotopen 1 en 2 staan vermeld in Bijlage 1 Molenbiotopen;

- c. in afwijking van lid a. en b. is een afwijkende hoogte toegestaan als dit als zodanig op de verbeelding is aangeduid.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Stichting Ommer Molens.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 8.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
 1. het ophogen van gronden;
 2. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting.
- b. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in dit lid onder a wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen van de Stichting Ommer Molens;
- c. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
 1. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsbevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. de regels en worden toegestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd;
- e. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, met dien verstande dat deze afwijking uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemming uit artikel 3.

9.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

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

9.3 Afwijkingsbevoegdheid rooilijn

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels door:

- a. de ligging van de rooilijn anders te bepalen;
- b. bebouwing voor of achter de rooilijn of een buiten een bouwvlak toe te staan;

met dien verstande dat de ligging van geluidgevoelige bebouwing dicht op een weg uitsluitend is toegestaan voor zover de voorkeurswaarde of en hoger verkregen waarde, zoals bedoeld bij of krachtens de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. voor de bouw van een transformatorstation, gasdrukmeet-en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk van openbaar nut tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m, mits deze wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. voor de bouw van antennemasten tot en bouwhoogte van 45 m, mits deze wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met achtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de bestemmingsgrenzen mogen niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

1. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
2. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- a. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

11.2 Afstemming APV

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van vijf evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een vergunning op basis van de APV is verleend, en met dien verstande dat indien evenementen in een bestemming uitdrukkelijk zijn bestemd, het eerder gestelde maximum in aantal en in duur van evenementen niet geldt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Lid 12.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2, 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.

12.2.4 Uitzondering

Lid 12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Centrum Ommen, herziening Bermerstraat 1.