

Artikel 4 Woon- en/of bedrijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving:

- a. Gronden op de kaart aangeduid als WOON- EN/OF BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor woningen of bedrijven, al dan niet in combinatie met elkaar met de bij deze bestemming behorende nevenruimten zoals bergingen en garages, open terreinen, paden, parkeergelegenheden en groenvoorzieningen met dien verstande, dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn opgenomen onder categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende lijst van Bedrijfsactiviteiten.
- b. Voor zover deze gronden op de kaart mede zijn bestemd voor "Waterkering" is het bepaalde in artikel 21 van toepassing.

2. Bebouwingsvoorschriften:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart staat aangegeven.
- b. Ten hoogste 70% van deze gronden mag worden bebouwd.
- c. Voorzover gronden niet bebouwd worden met woningen zijn daarop de bepalingen van artikel 3 (Woondoeleinden), artikel 14 (Tuin) en artikel 15 (Voortuin) zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- d. Detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan behoudens detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld.

3. Nadere eisen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaatsing van bedrijfsbebouwing en hoofd- en bijgebouwen in verband met:

- a. afscherpende werking ten opzichte van wegverkeerslawaaï;
- b. de bruikbaarheid, de bezonning en de privacy van aangrenzende panden.

Artikel 11 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving:

Gronden op de kaart aangeduid als MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor sociale, culturele, educatieve, religieuze doeleinden alsmede voor kantoordeeleinden of voor woondoeleinden voor zover de desbetreffende bebouwingszone van de letter K of W is voorzien met de bij deze bestemming behorende dienstwoningen, open terreinen, wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

2. Bebouwingsvoorschriften:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart staat aangegeven.
- b. Bebouwing mag niet buiten de op de kaart als zodanig aangegeven bebouwingsgrenzen worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken die geen gebouw zijn.
- c. Het bebouwingspercentage binnen het bebouwingsvlak bedraagt 100%, tenzij op de kaart anders is aangegeven.
- d. Per instelling mag niet meer dan één dienstwoning worden gebouwd.
- e. Indien binnen het bebouwingsvlak de letter K voorkomt, mag ten hoogste 500 m² voor kantoordeeleinden worden gebouwd.
- f. Ten aanzien van de gronden die mede voor woondoeleinden zijn bestemd is het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing.

3. Vrijstelling:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b voor het overschrijden van de aldaar bedoelde bebouwingsgrenzen, mits het bebouwingspercentage in acht genomen wordt.

4. Wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de in lid 1 bedoelde gronden te wijzigen met dien verstande dat:

I Met betrekking tot het gebied aangeduid met de letter A:

- a. Ten hoogste 25 woningen mogen worden geprojecteerd.
- b. Op eigen terrein zal in de behoefte aan parkeerplaatsen worden voorzien.
- c. De bouwhoogte langs de Kloosterkade mag maximaal 9 m en langs de Keurenaarstraat maximaal 6 m bedragen.
- d. De voorgevels zullen in of ten hoogste 2 m achter de bestemmingsgrens met de bestemming "Verkeersdoeleinden I" worden geplaatst.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a. mag tevens een voorziening voor detailhandel (supermarkt) worden geprojecteerd met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 800 m².

II Met betrekking tot het gebied aangrenzende met de letter B:

- a. De bestemming van dit gebied mag worden gewijzigd in een bestemming voor woon- en/of bedrijfsdoeleinden al dan niet onder gebruikmaking van de bestaande bebouwing, één en ander met inbegrip van tuinen en/of groenvoorzieningen en parkeerplaatsen.

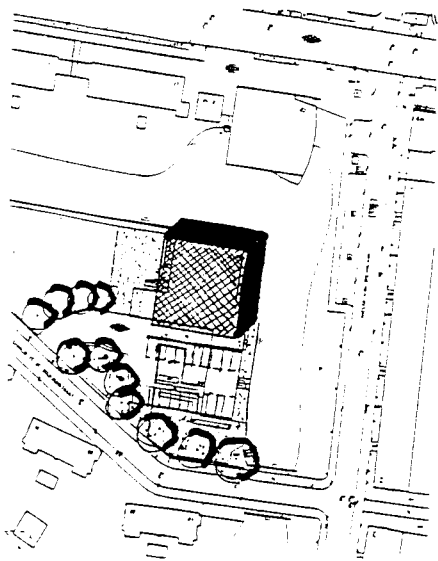
- b. Bedrijven zijn slechts toegelaten in de vorm van kleine kantoorvestigingen, andere dienstverlenende bedrijven of bedrijven binnen de categorieën 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.
- c. Bij vervangende nieuwbouw is een appartementencomplex toegestaan ter plaatse van het bestaande hoofdgebouw met een bouwhoogte van maximaal 15 m.

III Met betrekking tot het gebied aangeduid met de letter C:

- a. De bestemming van dit gebied mag gewijzigd worden in een bestemming voor woondoeleinden met bijbehorende tuinen en/of groenvoorziening en parkeerplaatsen.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 16 m bedragen.
- c. De bestaande dienstwoning zal gehandhaafd en ingepast worden.

Als de kerk aan de Charlotte De Bourbonstraat vrij komt, is het wenselijk het gebouw voor andere doeleinden te benutten, bijvoorbeeld voor maatschappelijke voorzieningen of wonen/werken. Als besloten wordt tot sloop is vervanging mogelijk in de vorm van een "urban villa", een los element in het groen. Ter plaatse van de huidige hoofdmassa zijn dan 18 appartementen te maken in een vierkant blok van 22,5 bij 22,5 m². De top van het nieuwe gebouw zal hierbij op ongeveer 14 m liggen. De top van het huidige dak heeft een hoogte van ongeveer 18 m. Vermeld moet worden dat bij behoud van de kerk voor godsdienstuitoefening een dienstwoning naast de kerk zal worden gebouwd.

Mogelijke herverkaveling met een urban villa in vijf bouwlagen.



Bij de Pauwmolen aan de zuidzijde van de Pijnackersevaart is de bestaande bebouwing in sterk verval. Voor de ontsluiting naar de Vinexlocatie Delfgauw is verbetering en verbreding van het huidige wegprofiel noodzakelijk, vooral voor de fietsers. De noordelijke strook van het huidige terrein is daarom bestemd voor verkeersdoeleinden. Het overige terrein kan herontwikkeld worden voor bedrijfsdoeleinden, maar gelet op de ligging tussen stad en Vinexlocatie zijn op de begane grond ook meerdere andere functies denkbaar zoals maatschappelijke doeleinden of kleinschalige horeca. Woningen zijn hier gelet op de geluidssituatie niet mogelijk.

Nabij deze locatie bevindt zich een groenstrook, parallel aan Rijksweg A13. In dit gebied zijn verder een paar reinwaterkelders aanwezig die van belang zijn voor de drinkwatervoorziening. Het zuidelijk deel is afgerasterd. Aldaar wordt getraind met politiehonden. Het is het overwegen waard dit terrein uitsluitend of mede te gaan gebruiken voor de opslag van kleine hoeveelheden grond, bestratingsmaterialen, straatkolken e.d. die vrijkomen bij het onderhoud van het openbaar gebied in de stad. Tot nu toe worden deze materialen op diverse, toevallig beschikbare plaatsen opgeslagen. Het onderhavige terrein is in principe bruikbaar voor deze functie. Een planologische reservering is daarom gewenst.

