

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE
VAN HET BESTEMMINGSPLAN

TNO-ZUIDPOLDER
-ontwerp-

PLANKAART:
RO 28-21-03

september 2004

INHOUD

<u>HOOFDSTUK I</u>	<u>ALGEMENE BEPALINGEN</u>	
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
<u>HOOFDSTUK II</u>	<u>BESTEMMINGEN EN GEBRUIK</u>	
Artikel 3	Woondoeleinden	7
Artikel 4	Bedrijfsdoeleinden	8
Artikel 5	Gemengde doeleinden	9
Artikel 6	Doeleinden voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek	10
Artikel 7	Openbaar groen	11
Artikel 8	Verkeersdoeleinden	12
Artikel 9	Water	13
Artikel 10	Leidingen (medebestemming)	14
Artikel 11	Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)	15
<u>HOOFDSTUK III</u>	<u>OVERIGE BEPALINGEN</u>	
Artikel 12	Gebruik van gronden en bouwwerken	17
Artikel 13	Dubbeltelbepaling	18
Artikel 14	Overige bebouwingsvoorschriften	19
Artikel 15	Bestaande afstanden en maten	20
Artikel 16	Algemene vrijstelling t.b.v. geringe afwijkingen	21
Artikel 17	Algemene Wijzigingsbevoegheid	22
Artikel 18	Hoogteaanduidingen	23
Artikel 19	Algemeen procedurevoorschrift	24
Artikel 20	Overgangsbepalingen	25
Artikel 21	Strafbepaling	26
Artikel 22	Titel	27
<u>BIJLAGEN</u>		
1	Lijst van Bedrijfstypen	28

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan TNO-Zuidpolder van de gemeente Delft;
2. de kaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. aan-huis-gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met een woonfunctie in overeenstemming is;
4. archeologisch onderzoek
Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
5. balkon:
open buitenruimte met balustrade uitkragend aan verdieping van aangrenzend hoofdgebouw;
6. bebouwingspercentage:
de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, ingeval dat niet voorkomt, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van het betreffende vlak;
7. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
8. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
9. bedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfstypen, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca;
10. beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:
het totale vloeroppervlakte van een ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieve ruimten;
11. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van het bouwvlak;
13. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

14. bouwlaag:

een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw met uitsluiting van een kap en met een maximale hoogte van 4.00 m;

15. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

17. het college:

het college van burgemeester en wethouders

18. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

21. detailhandel:

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

22. dienstverlening:

het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes en instellingen inzake welzijn en gezondheid;

23. gebouw:

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

24. hoofdgebouw:

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

25. kantoor:

een bedrijf dat niet op het publiek gericht is en dat zich richt op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

26. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

27. Lijst van Bedrijfstypen:

de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften, hierna genoemd LvB;

28. maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

29. peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;

30. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

31. voorgevel:

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

32. nutsvoorzieningen:

voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

33. wegmeubilair:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden en openbaar groen;

34. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
2. de oppervlakte van een gebouw:
de oppervlakte van de grond die in beslag wordt genomen door de verticale projectie van een bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hartlijnen van scheidingsmuren.
3. bouwhoogte van een gebouw:
de afstand tussen het peil en de bovenkant van een gebouw met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen.
4. de bouwhoogte van een bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde:
de afstand tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand gemeten.
5. de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen:
de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen wordt gemeten vanaf de bovenkant van de bebouwing waarop de afscheiding is geplaatst.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Artikel 3 Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WOONDOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de LvB;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (voor)tuinen, parkeervoorzieningen, groen en verblijfsgebied;
- c. alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanwijzing 'O' voor: hoger beroepsonderwijs;
- d. alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanwijzing 'geluidsschermen toegestaan' voor: geluidsschermen.

2. Gebruiksvoorschriften

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.

3. Bouwvoorschriften

In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- c. de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens mag niet worden overschreden.
- d. voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 18.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van :

- a. het bepaalde in lid 1 onder a om de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken;
- b. het bepaalde in lid 1 onder a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.

II Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met dien verstande dat seksinrichtingen en groothandelsbedrijven niet zijn toegestaan;
- b. alsmede uitsluitend voor zover het betreft gronden met op de plankaart de aanwijzing "K tno" voor 20% van het oppervlak met die aanwijzing voor kantoren ten behoeve van de toegelaten bedrijven voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek tot een maximale omvang van 11.000 m² b.v.o.;
- c. alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanwijzing 'O' voor: hoger beroepsonderwijsdoeleinden;
- d. de onder a genoemde functie is uitsluitend toegestaan voor zover zij behoort tot categorie 1 en 2 van de LvB.

2. Bouwvoorschriften

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven met dien verstande dat ter plaatse van de aanwijzing "K" voor 20 % van het oppervlak met die aanwijzing een bouwhoogte is toegestaan van 40 meter;
- c. de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens niet mag worden overschreden.

3. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1 om de onder a genoemde functie uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten;
- b. het bepaalde in lid 1 om de onder a genoemde functie uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;

II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

4. Vrijstellingsbevoegdheid seksinrichtingen

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het uitoefenen van een seksinrichting, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal 2 seksinrichtingen toegestaan;
- b. binnen een straal van 250 m vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 m vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
- c. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 m te bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen de twee seksinrichtingen dient minimaal 50 m te bedragen;
- e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;
- f. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.

Artikel 5 Gemengde doeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor GEMENGDE DOELEINDEN zijn bestemd voor:
 - a. bedrijfsdoeleinden;
 - b. wonen, met dien verstande dat voor deze functie artikel 3 van deze voorschriften, overeenkomstig van toepassing is;
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. de onder a, b, en c genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 en 2 van de LvB;

3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
 - c. de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens mag niet worden overschreden.

Artikel 6 Doeleinden voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor TOEGEPAST NATUURWETENSCHAPPELIJK ONDERZOEK zijn bestemd voor :

- a. bedrijven ten behoeve van de toegepaste natuurwetenschap onderzoek waaronder begrepen laboratoria;
- b. technisch hoger onderwijs;
- c. alsmede uitsluitend voor zover het betreft gronden met op de plankaart de aanwijzing "K tno" voor kantoren ten behoeve van de toegelaten bedrijven voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek tot een maximale omvang van 21.000 m² b.v.o;
- d. alsmede uitsluitend voor zover het betreft gronden met op de plankaart de aanwijzing "K" voor kantoren tot een maximale omvang van 4.000 m² b.v.o;
- e. de onder a tot en met c genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 en 2 van de LvB.

2. Bouwvoorschriften

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven;
- c. de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens mag toe niet worden overschreden.

3. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met c genoemde functies uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten;
- b. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met c genoemde functies uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;

II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

Artikel 7 Openbaar groen

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor OPENBAAR GROEN zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanduiding 'OV/LV' tevens voor een route voor het openbaar vervoer en langzaam verkeer;
- c. voor zover de gronden op de kaart mede zijn bestemd voor een leidingentracé is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

2. Gebruiksvoorschriften

De gronden bestemd voor openbaar groen mogen uitsluitend gebruikt worden voor:

- a. recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, langzaam verkeersroutes en water;
- b. ter plaatse van de aanwijzing "ecologische zone" uitsluitend voor groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 m.

3. Bouwvoorschriften

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals geluidwerende voorzieningen, worden gebouwd met dien verstande dat voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het maximum als bepaalde in artikel 18.

4. Vrijstelling

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van het plaatsen van fietstrommels en ondergrondse afvalverzameling containers, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN zijn bestemd voor verblijfs- en verkeersruimte alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanwijzing “Openbaar Vervoer” tevens voor een ondergrondse route voor het openbaar vervoer. Alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanwijzing ‘geluidsschermen toegestaan’ voor geluidsschermen. Voor zover de gronden op de kaart mede zijn bestemd voor een leidingentracé is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

2. Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen, voor groenvoorzieningen, water, kunstwerken, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

3. Bouwvoorschriften

In, op of boven deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming zoals geluidwerende voorzieningen, met dien verstande dat voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het maximum als bepaalde in artikel 18;
- b. balkons ten behoeve van aangrenzende bebouwing.

Artikel 9 Water

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WATER zijn bestemd voor de waterhuishouding in samenhang met watersport alsmede uitsluitend voor zover het betreft de gronden met op de plankaart de aanwijzing “Openbaar Vervoer” tevens voor een route voor het openbaar vervoer en langzaam verkeer.

2. Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor wateraanvoer en –afvoer en waterberging alsmede voor de watersport, de sport en binnenvisserij en de binnenscheepvaart met bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen en ter plaatse van de aanwijzing ecologische zone tevens voor groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 m.

3. Bouwvoorschriften

In of op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, steigers ten behoeve van de toegang tot naastgelegen gronden daaronder begrepen, waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen

Artikel 10 Leidingen (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor LEIDINGEN zijn mede bestemd voor Transportleidingen.
2. Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Leidingen
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,5 m, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen
Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen indien de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.
4. Adviesprocedure voor bouwen
Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
5. Aanlegvoorschriften
 - I Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. diepploegen;
 - f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
 - II Het verbod als bedoeld in lid 5, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouwvergunning.
 - III De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5, onder I, zijn slechts toelaatbaar voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.
6. Adviesprocedure voor aanlegvergunningen
Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als “Archeologisch waardevol gebied” zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden.

2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor een aanlegvergunning door burgemeester en wethouders is verleend. Vrijstelling wordt verleend, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Een aanlegvergunning, zoals in lid 2 sub b bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

3. Aanlegvoorschriften

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm diepte, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. Het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. Alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en de niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 3 sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Het verbod, zoals in lid 3 sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. de werken en werkzaamheden:

3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
 5. de werken en werkzaamheden op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Voor zover de in lid 5 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders de gemeentelijk archeoloog om advies. Bij een negatief advies van de gemeentelijk archeoloog wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
4. Wijzigingsbevoegdheid
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:
1. de medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijke te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. aan gronden alsnog de medebestemming Archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden, en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:
 - a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan;
4. Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van de grond en de bebouwing, die niet om dringende reden gerechtvaardigd is.

Artikel 13 Dubbeltelbepaling

Gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Overige bebouwingsvoorschriften

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en het bepaalde in hoofdstuk II en III van deze voorschriften.

Artikel 15 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
2. Indien afstanden tot bestaande bouwwerken op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Het college is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1.00 m mogen worden verhoogd;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 17 Algemene Wijzigingsbevoegdheid

1. Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen;
Het college is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 18 Hoogteaanduidingen

1. Voor de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen dienen – naast hetgeen in lid 3 of hoofdstuk II van de voorschriften is bepaald – de op de plankaart aangegeven goothoogten in acht genomen te worden.
2. De maximaal toelaatbare bouwhoogten mogen worden overschreden door antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 3 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald. Voorzover op de kaart de goothoogte is aangegeven, mag de maximaal toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.
3. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij op de plankaart, in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – maximaal bedragen:

	Bouwhoogte
Van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied en openbaar groen	1 m
Van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m
Van lichtmasten	9 m
Van vrijstaande antenne-installaties t.b.v. telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 m
Van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	5 m
Van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m
Van schotelantennes	3 m
Van overig straatmeubilair	6 m
Van tuinmeubilair	2 m
Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m
Van geluidwerende voorzieningen	20 m

Artikel 19 Algemeen procedurevoorschrift

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

1. Gebruik in strijd met het plan
 - a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet;
 - b. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind;
 - c. Het bepaalde in lid 1 onder a en b is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
2. Bouwen in strijd met het plan
 - a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van tervisielegging, hetzij na dit tijdstip, is of wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, mag, mits de bestaande afwijkingen niet worden vergroot:
 - I. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - II. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
 - b. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte;
 - c. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 2 onder a sub II voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Bestemmingsplan TNO-Zuidpolder

BIJLAGE 1 LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN

In de Lijst van Bedrijfstypen is aan de typen bedrijven een categorie toegekend. Onderstaande tabel geeft de afstand aan die tussen de categorieën en milieugevoelige bestemmingen in acht moet worden genomen per gebiedstypen. Een x staat voor: zonder meer toegestaan, (x) wil zeggen onder voorwaarden en een M staat voor maatbestemming. Het plangebied valt onder Woonwijk 1.

Categorie→	1 <i>0 meter</i>	2 <i>0 meter</i>	3.1 <i>30 meter</i>	3.2 <i>50 meter</i>	4 <i>100-200 m</i>	5
Gebiedstypen↓						
Binnenstad	X	X	(X)	M	M	-
Woonwijk 1	X	X	(X)	M	-	-
Woonwijk 2	X	(X)	-	-	-	-
Voorzieningenwijken	X	X	(X)	M	M	-
Bedrijventerrein 1	X	X	X	X	(X)	M
Bedrijventerrein 2	X	X	X	(X)	(X)	-
Buitengebied	X	X	M	M	-	-
Hoofdinfrastructuur	X	X	(X)	(X)	-	-