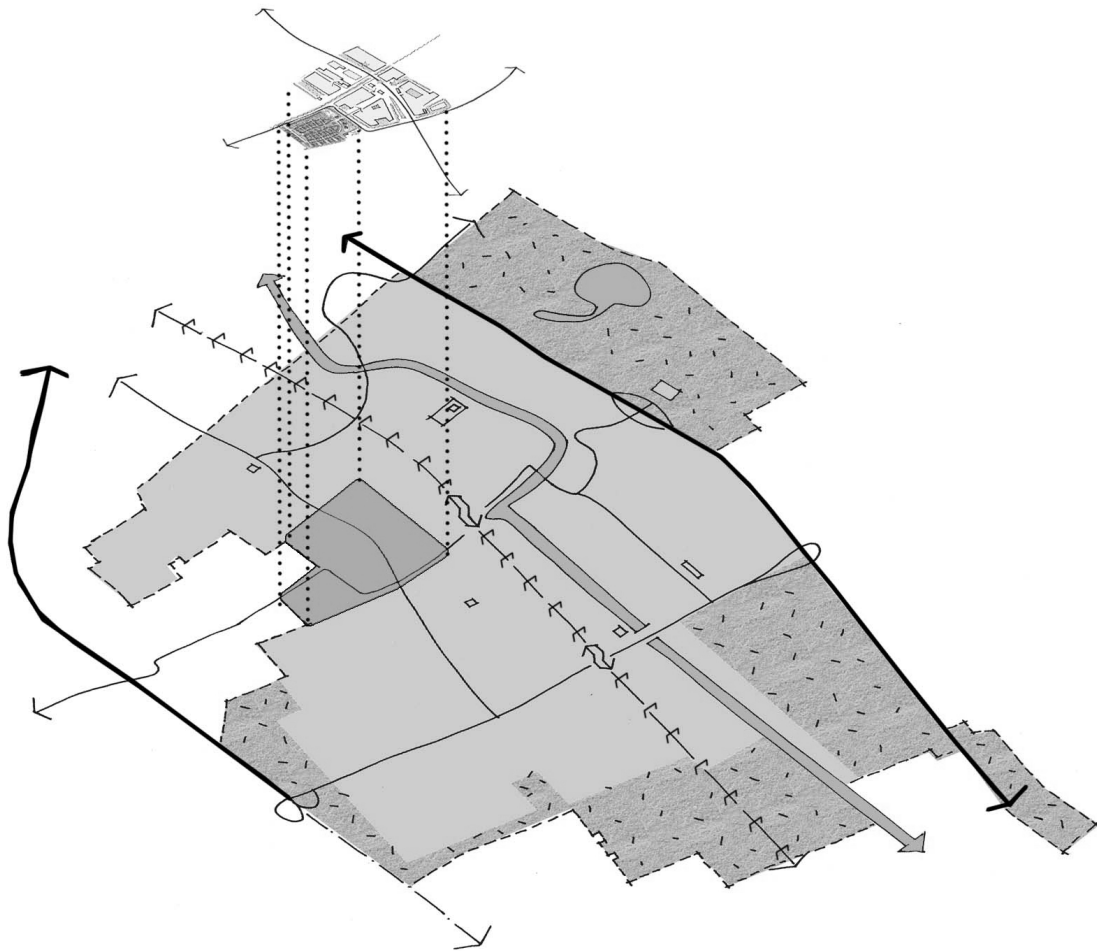


VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

## NOORDWEST, DEELGEBIED 2



PLANKAART: RO 13-21-03

december 2004

(versie 10-12-2004)



## INHOUD

|                |                                                                            |    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| HOOFDSTUK I    | ALGEMENE BEPALINGEN .....                                                  | 3  |
| Artikel 1      | Begripsbepalingen .....                                                    | 3  |
| Artikel 2      | Wijze van meten .....                                                      | 7  |
| HOOFDSTUK II   | BESTEMMINGEN EN GEBRUIK .....                                              | 9  |
| Artikel 3      | Woondoeleinden .....                                                       | 9  |
| Artikel 4      | Kantoordoeleinden .....                                                    | 11 |
| Artikel 5      | Bedrijfsdoeleinden.....                                                    | 12 |
| Artikel 6      | Maatschappelijke doeleinden .....                                          | 14 |
| Artikel 7      | Discotheek .....                                                           | 15 |
| Artikel 8      | Garages en bergplaatsen.....                                               | 16 |
| Artikel 9      | Nutsvoorzieningen.....                                                     | 17 |
| Artikel 10     | Tuin .....                                                                 | 18 |
| Artikel 11     | Voortuin.....                                                              | 20 |
| Artikel 12     | Openbaar groen .....                                                       | 21 |
| Artikel 13     | Verblijfsgebied.....                                                       | 22 |
| Artikel 14     | Verkeersdoeleinden .....                                                   | 23 |
| Artikel 15     | Water .....                                                                | 24 |
| Artikel 16     | Waterkeringsdoeleinden (medebestemming).....                               | 25 |
| Artikel 17     | Leidingen (medebestemming).....                                            | 26 |
| Artikel 18     | Archeologisch waardevol gebied (medebestemming) .....                      | 28 |
| HOOFDSTUK III  | OVERIGE BEPALINGEN.....                                                    | 31 |
| Artikel 19     | Gebruik van gronden en bouwwerken .....                                    | 31 |
| Artikel 20     | Dubbeltelbepaling.....                                                     | 32 |
| Artikel 22     | Bestaande afstanden en andere maten.....                                   | 34 |
| Artikel 23     | Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen .... | 35 |
| Artikel 24     | Algemene Wijzigingsbevoegdheid.....                                        | 36 |
| Artikel 25     | Hoogteaanduidingen .....                                                   | 37 |
| Artikel 26     | Algemeen procedurevoorschrift.....                                         | 38 |
| Artikel 27     | Overgangsbepalingen .....                                                  | 39 |
| Artikel 28     | Strafbepaling .....                                                        | 40 |
| Artikel 29     | Titel .....                                                                | 41 |
| BIJLAGEN ..... |                                                                            | 43 |
| BIJLAGE 1      | Figuur 1 .....                                                             | 45 |
| BIJLAGE 2      | Figuur 2 .....                                                             | 47 |
| BIJLAGE 3      | Lijst van Bedrijfstypen .....                                              | 49 |



## HOOFDSTUK I      ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1      Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.      het plan:  
het bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 2 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- en uitbouw:  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw van maximaal één bouwlaag, vermeerderd met 0,25 op de begane grond dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
4.      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;
5.      archeologisch onderzoek:  
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
6.      archeologisch waardevol gebied:  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
7.      balkon:  
open buitenruimte met balustrade uitkragend aan verdieping van aangrenzend hoofdgebouw;
8.      bestemmingsgrens:  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
9.      bestemmingsvlak:  
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
10.     bedrijf:  
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfstypen, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorziening, dienstverlening, hotel of horeca;
11.     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;

12. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

13. bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van het bouwvlak;

14. bouwvlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

15. 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;

16. 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. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ten dienste staat aan de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;

18. het college:

het college van burgemeester en wethouders;

19. cultuurhistorische waarde:

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

20. dakopbouw:

een gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw;

21. dakterras:

een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;

22. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;

23. 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;

24. discotheek:

een bedrijf met als hoofddoel het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse;

25. figuur 1:

de figuur met dakbebouwingsmogelijkheden, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften;

26. figuur 2

de figuur met gebouwtypen, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften;

27. gebouw:

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

28. 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;

29. horeca

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van drank- en/of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waaronder in ieder geval worden verstaan café's, restaurants, lunchrooms, snackbars en hiermee gelijk te stellen inrichtingen of bedrijven met uitsluiting van hotels en discotheken;

30. kantoor:

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

31. kap:

een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken met een helling van maximaal 55° en een maximum hoogte van 4.00 meter;

32. 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;

33. Lijst van Bedrijfstypen:

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

34. maatschappelijke voorzieningen:

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

35. nutsvoorzieningen:

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

36. peil:

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

37. 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;

38. souterrain:

een bouwlaag van een gebouw waarvan het hoogste deel niet meer dan 1.5 meter boven peil gelegen is;

39. 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;

40. wegmeubilair:

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

41. woning:

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

42. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1.     de goothoogte van een gebouw:
  - a.     de afstand vanaf peil tot de snijpunt van gevelvlak en dakvlak;
  - b.     afhankelijk van de aanduiding op de kaart wordt de goothoogte berekend in bouwlagen dan wel in meters;
  - c.     kapvormige bouwdelen of rechte bouwdelen hoger dan in sub a toegelaten goothoogte maar passend binnen het denkbeeldig kapprofiel als opgenomen in figuur 1 zijn toegestaan met uitzondering van de bouwtypen B en F uit figuur 2;
2.     de 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.
3.     de breedte, de lengte of de diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
4.     de bouwhoogte van een 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 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 de scheidingsmuren.
6.     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. het behoud en het herstel van de aanwezige monumentale waarden ter plaatse van de aanwijzing "monument".

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

- a. hoofdgebouwen vallend binnen categorie D mogen onderling maximaal éénmaal worden geschakeld;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van hoofdgebouwen vallend onder categorie E en F waar de goothoogte met maximaal 1,5 meter mag worden overschreden ten behoeve van een souterrain;
- c. de op de kaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw met een kap of dakopbouw en dakterrassenafscheidingsen met in achtneming van de volgende bepalingen:
  - categorie A en E: door een kap met een helling van maximaal 55° en een hoogte van maximaal 4 meter;
  - categorie C en D: door een kap met een helling van maximaal 40° en een hoogte van maximaal 4 meter;de goothoogte van hoofdgebouwen vallend binnen categorie B en F mag niet worden overschreden;
- d. kapvormige bouwdelen of rechte bouwdelen hoger dan in sub c toegelaten goothoogte maar passend binnen het denkbeeldig kapprofiel als opgenomen in figuur 1 zijn toegestaan met uitzondering van de woningcategorieën B en F;
- e. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;

- f. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- g. voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt het bepaalde in artikel 25.

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 maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

5. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van dakterrasafscheidings buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter, zie figuur bijlage 1;
  - b. het bepaalde in lid 3 onder e; voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
  - a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
  - b. de privacy;
  - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld: de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.

## **Artikel 4      Kantoordoeleinden**

6.      Doeleindenomschrijving  
Gronden op de kaart aangewezen voor KANTOORDOELEINDEN zijn bestemd voor kantoren uit categorie 1 van de LvB.
7.      Gebruiksvoorschriften  
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet op het publiek gericht zijn en die zich richten op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden.
8.      Bouwvoorschriften  
In, op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de op de plankaart aangegeven goothoogte niet mag worden overschreden.
9.      Vrijstellingsbevoegdheden LvB
  - I.      Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
    - a.      het bepaalde in lid 1 om kantoren vallend binnen categorie 2 van de LvB mogelijk te maken
    - b.      het bepaalde in lid 1 om kantoren 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 maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

## **Artikel 5      Bedrijfsdoeleinden**

1.     **Doeleindenomschrijving**  
Gronden op de kaart aangewezen voor BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor:
  - a.     bedrijven uit categorie 1 van de LvB;
  - b.     ter plaatse van de aanduiding I tevens een fabriek voor CV apparatuur SBI-code 45;
  - c.     ter plaatse van de aanduiding II tevens een loodgietersbedrijf, SBI-code 45;
  - d.     ter plaatse van de aanduiding III tevens een drukkerij, SBI code 2222;
  - e.     ter plaatse van de aanduiding IV tevens een bouwbedrijf, SBI code 505;met dien verstande dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan.
2.     **Gebruiksvoorschriften**  
Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfstypen, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.
3.     **Bouwvoorschriften**  
In, op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde waarbij geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart aangegeven.
4.     **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 2 van de LvB toe te laten;
    - b.     het bepaalde in lid 1 om de onder a genoemde functie uit categorie 2 van de LvB toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
    - c.     het bepaalde in lid 2 voor ondergeschikte detailhandel, kantoor en dienstverlening met een gezamenlijk maximum vloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>;
  - 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.
5.     **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 meter vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 meter vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
  - c.     de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 meter te bedragen;
  - d.     de onderlinge afstand tussen de twee seksinrichtingen dient minimaal 50 meter 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 6        Maatschappelijke doeleinden**

1.     Doeleindenomschrijving  
Gronden op de kaart aangewezen voor MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca uit categorie 1 van de LvB.
2.     Gebruiksvoorschriften  
Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van:
  - a.     onderwijs;
  - b.     sociaal-medische voorzieningen;
  - c.     sociaal-culturele voorzieningen;
  - d.     levensbeschouwelijke voorzieningen;
  - e.     sport en sportieve recreatie;
  - f.     voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.
3.     Bouwvoorschriften  
In, op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij geldt dat de op de plankaart aangegeven goothoogte niet mag worden overschreden.
4.     Vrijstellingsbevoegdheden LvB  
Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a.     het bepaalde in lid 1 om de maatschappelijke voorzieningen uit categorie 2 van de LvB toe te laten
  - b.     het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen uit categorie 2 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 maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.



## **Artikel 7      Discotheek**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor DISCOTHEEK zijn bestemd voor discotheek en wonen.

### **2.      Gebruiksvoorschriften**

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor:

- a. een bedrijf met als hoofddoel het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatsen;
- b. voor wonen in samenhang met de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen waaronder wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
  - I. 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- en bijgebouwen;
  - II. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - III. 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, op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij geldt dat de op de plankaart aangegeven goothoogte niet mag worden overschreden.

## **Artikel 8      Garages en bergplaatsen**

1.      Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor GARAGES EN BERGPLAATSEN zijn bestemd voor de stalling en berging.

2.      Gebruiksvoorschriften

Onder stalling en berging is uitsluitend begrepen het stallen van vervoermiddelen en het bergen van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

3.      Bouwvoorschriften

In, op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte de maximaal 4 meter bedraagt.

## **Artikel 9        Nutsvoorzieningen**

1.     Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangeduid als NUTSVOORZIENINGEN zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

3.     Gebruiksvoorschriften

Onder voorzieningen van openbaar nut worden verstaan voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

2.     Bouwvoorschriften

In, op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

## **Artikel 10      Tuin**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor TUIN zijn bestemd voor tuin.

### **2.      Gebruiksvoorschriften**

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor tuin en activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen conform de in dit plan gegeven voorschriften met dien verstande dat:

- a. aan- en uitbouwen gebruikt mogen worden conform de gebruiksvoorschriften van het aangrenzende hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen slechts gebruikt mogen worden voor stalling en berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

### **3.      Bouwvoorschriften**

- I. In, op of boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van dakterrassen en balkons.

- II. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met bestemming Tuin bedragen, met dien verstande dat in ieder geval ten minste 15 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 meter bedragen, met dien verstande dat de diepte van een aan- en uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw maximaal 3 meter mag bedragen, mits tussen de aan- en uitbouw en de perceelsgrens minimaal 1 meter vrije ruimte resteert;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,25 m;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

### **4.      Vrijstelling voor dakterrassen en balkons**

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van dakterras op aan- en uitbouwen met een dakterrasafschieding van maximaal 1,5 meter hoogte;
- b. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van een balkon met een balkonafschieding van maximaal 1,5 meter hoogte.

- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
  - b. de privacy;
  - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld: de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.

## **Artikel 11      Voortuin**

1.    Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor VOORTUIN zijn bestemd voor open ruimte en erf.

2.    Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing (p), uitsluitend parkeren is toegestaan.

3.    Bouwvoorschriften

In, op en boven deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a.    erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m;
- b.    ter plaatse van de aanduiding "erker" is tevens toegestaan een erker waarvan de breedte niet meer bedraagt dat twee derde van de voorgevel, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 meter resteert.

## **Artikel 12      Openbaar groen**

1.      Doeleindenomschrijving

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

2.      Gebruiksvoorschriften

De gronden bestemd voor openbaar groen mogen uitsluitend gebruikt worden voor: recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, langzaam verkeersroutes en water en ter plaatse van de aanwijzing ecologische zone tevens voor natuurvriendelijke oevers.

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, het maximum geldt als bepaald in artikel 25.

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 13      Verblijfsgebied**

1.      Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor VERBLIJFSGEBIED zijn bestemd voor: verblijfs- en verkeersruimte.

2.      Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van verblijfs- en verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen alsmede voor groenvoorzieningen, water en kunstwerken.

3.      Bouwvoorschriften

In, op of boven deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming met dien verstande dat voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde de maximum bouwhoogte geldt als bepaald in artikel 25.

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 14      Verkeersdoeleinden**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN zijn bestemd voor: verblijfs- en verkeersruimte.

### **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 alsmede

- a.      ter plaatse van de aanwijzing "opslag van goederen" voor de opslag van goederen;
- b.      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, op of boven deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming met dien verstande dat voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde het maximum geldt als bepaalde in artikel 25.

### **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 15      Water**

1.      Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WATER zijn bestemd voor:  
de waterhuishouding in samenhang met watersport.

2.      Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor wateraanvoer en -afvoer en waterberging alsmede voor watersport en binnenvisserij 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 meter.

3.      Bouwvoorschriften

In, op en boven deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde; steigers; bruggen ten behoeve van de toegang tot naastgelegen gronden daaronder begrepen, waarvan de hoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

## **Artikel 16      Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)**

1.    Doeleindenomschrijving
  - a.    Gronden op de kaart aangewezen voor WATERKERINGSDOELEINDEN (medebestemming) zijn primair bestemd voor waterkering en bijbehorende voorzieningen;
  - b.    deze gronden zijn secundair bestemd voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen.
  
2.    Bouwvoorschriften vanwege de bestemming waterkeringsdoeleinden

In of op deze gronden mogen worden gebouwd:

  - a.    andere bouwwerken ten dienste van en behorende bij waterkeringen en waterhuishoudig met een maximum hoogte van 4 m;
  - b.    andere bouwwerken ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen, zoals bruggen;
  - c.    gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van andere voor deze grond geldende bestemmingen uitsluitend indien de belangen van de betrokken waterkeringen zich hier niet tegen verzetten.
  
3.    Adviesprocedure voor het bouwen

Alvorens te beslissen over het toestaan van bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

## **Artikel 17      Leidingen (medebestemming)**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor LEIDINGEN zijn mede bestemd voor:

- a. binnen een afstand van 4 meter van de medebestemming: een watertransportleiding met een doorsnede van 400 mm;
- b. binnen een afstand van 4 meter van de medebestemming: een watertransportleiding met een doorsnede van 1400 mm;
- c. binnen een afstand van 4 meter van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding.

### **2.      Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Leidingen**

In, op en boven 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, waarbij de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer dan 25 meter mag bedragen.

### **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 18      Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Archeologisch waardevol gebied" en "Gebied van hoge archeologische waarde" zijn mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden.

### **2.      Bouwvoorschriften**

- a. In 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 telecommunicatie-leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden of parkeer-gelegenheden 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 2 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 19      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 20      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 21      Overige bebouwingsvoorschriften**

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

## **Artikel 22      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 23      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 meter 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 meter 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 24      Algemene Wijzigingsbevoegdheid**

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 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 25 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, trappenhuisen 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 tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.
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:

|                                                                                                                  | <b>Bouwhoogte</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 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                                                                                       | 10 m              |
| Van tuinmeubilair                                                                                                | 2 m               |
| Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde                                                                     | 3 m               |
| Van geluidwerende voorzieningen                                                                                  | 20 m              |

## **Artikel 26      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 27      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;
  - d.     Het in lid 2 sub a. bepaalde geldt niet, indien:  
het bouwwerken betreft die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het vorige, vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan; én  
dat bouwwerk is gerealiseerd, nadat dat vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen.

## **Artikel 28      Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 17 lid 5, artikel 18 lid 3 en artikel 19 lid 1, 2 en 3 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

**Artikel 29      Titel**

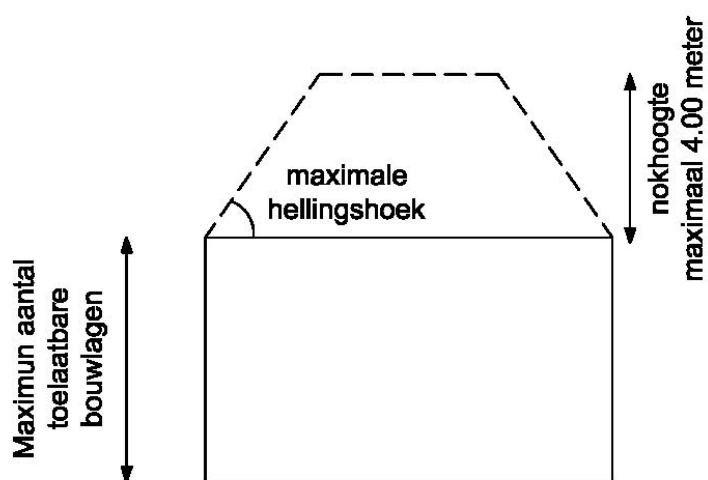
Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Bestemmingsplan Noordwest, deelgebied 2

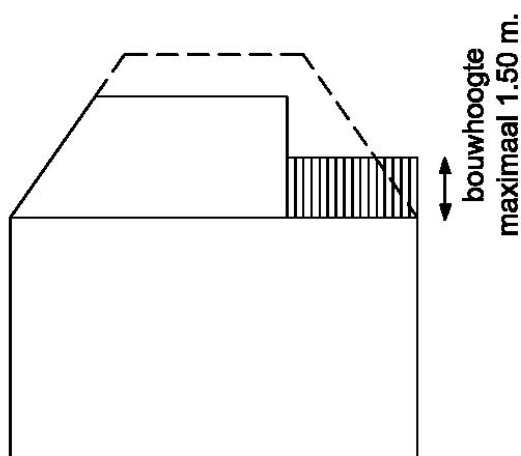


## **BIJLAGEN**





Omschrijving denkbeeldig kapprofiel.



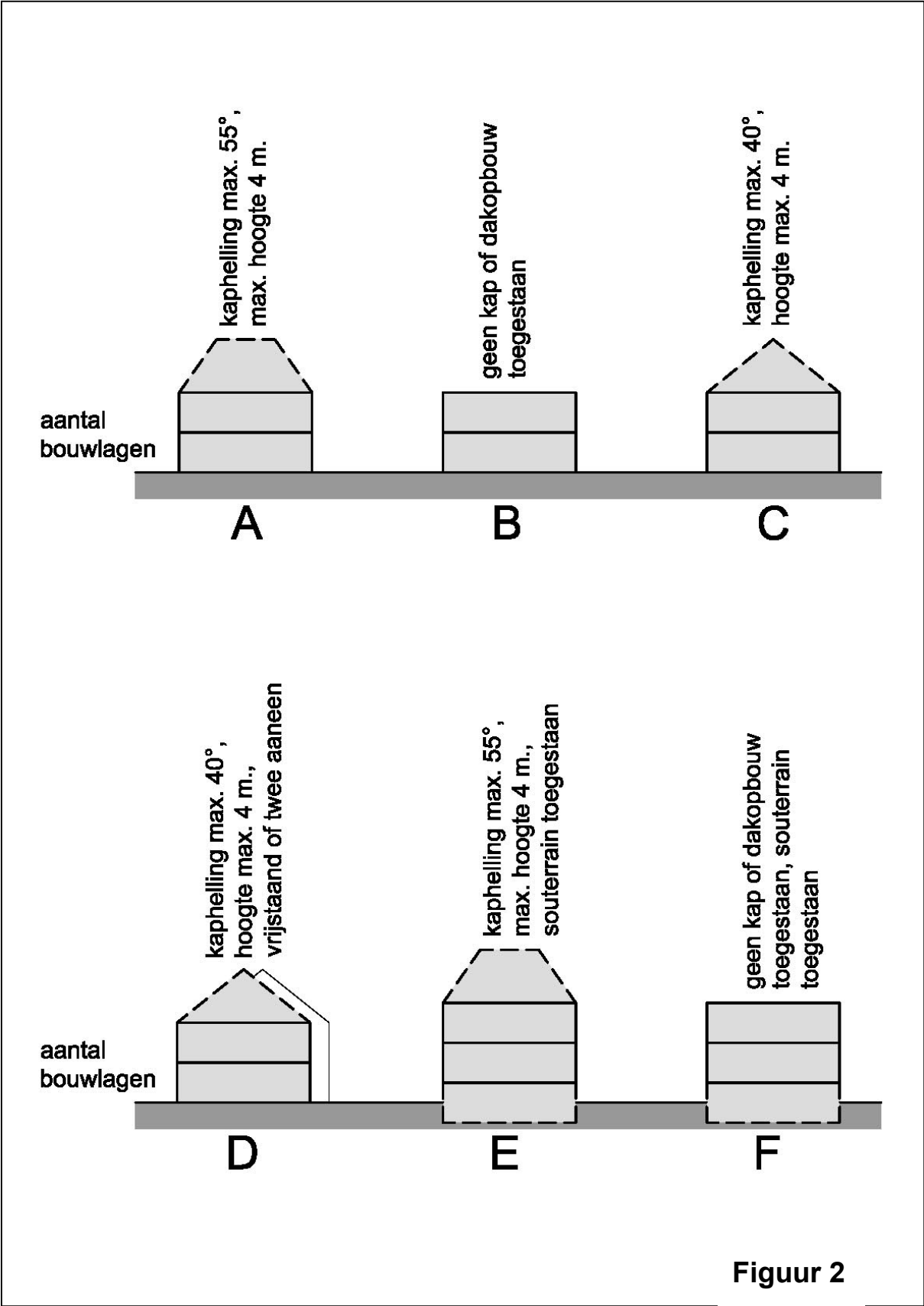
Afscheiding dakterras valt buiten omschreven kapprofiel. Bouwplan alleen mogelijk via binnenplanse vrijstelling onder geformuleerde voorwaarden.

**Figuur 1**





BIJLAGE 2      **Figuur 2**





**BIJLAGE 3    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.

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