

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE VAN HET BESTEMMINGSPLAN

TU-NOORD

PLANKAART:
RO-28-21-07

juli 2005

INHOUD

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN	6
Artikel 1 Begripsbepalingen	6
Artikel 2 Wijze van meten	10
HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN	11
Artikel 3 Woondoeleinden	11
Artikel 4 Woondoeleinden 2	13
Artikel 5 Woondoeleinden 3	15
Artikel 6 Woongebied, nader uit te werken	17
Artikel 7 Kantoordoeleinden	18
Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden	19
Artikel 9 Gemengde doeleinden	21
Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden	24
Artikel 11 Begraafplaats	25
Artikel 12 Detailhandelsdoeleinden	26
Artikel 13 Horeca	27
Artikel 14 Hotel	29
Artikel 15 Garages	30
Artikel 16 Nutsvoorzieningen	31
Artikel 17 Tuin	32
Artikel 18 Voortuin	34
Artikel 19 Openbaar Groen	36
Artikel 20 Park	37
Artikel 21 Verblijfsgebied	38
Artikel 22 Verkeersdoeleinden	39
Artikel 23 Snelweg	40
Artikel 24 Water	41
Artikel 25 Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)	42
Artikel 26 Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)	45
Artikel 27 Leidingen (medebestemming)	46
HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN	48
Artikel 28 Gebruik van gronden en bouwwerken	48
Artikel 29 Dubbeltelbepaling	49
Artikel 30 Overige bebouwingsvoorschriften	50
Artikel 31 Bestaande afstanden en andere maten	51
Artikel 32 Algemene vrijstellingsbevoegdheid t.b.v geringe afwijkingen	52
Artikel 33 Wijzigingsbevoegdheden	53
Artikel 34 Hoogteaanduidingen	54
Artikel 35 Algemeen procedurevoorschrift	55
Artikel 36 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	56
Artikel 37 Overgangsbepalingen	57
Artikel 38 Strafbepaling	58
Artikel 39 Titel	59
BIJLAGEN	60
BIJLAGE 1 KAPPROFIELEN	60
BIJLAGE 2 BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN BINNEN KAPPROFIEL	61
BIJLAGE 3 LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN	62

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan TU-Noord van de gemeente Delft;
2. de kaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 2 bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. aan- en uitbouw:
een aan een hoofdgebouw op de begane grond aangebouwd gebouw van maximaal één bouwlaag vermeerderd met 0,25 m 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. balkon:
open buitenruimte met balustrade uitkragend aan een verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw;
7. bebouwingspercentage:
de grondoppervlakte van de bebouwing, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van het bouwvlak;
8. bedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Lijst van Bedrijfstypen, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, begraafplaats, dienstverlening, hotel en horeca;
9. 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;
10. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
11. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

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 niet mag worden overschreden door bebouwing, behoudens overschrijdingen die krachtens de voorschriften in dit bestemmingsplan zijn of kunnen worden toegestaan;
14. bouwlaag:
een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met een maximale hoogte van 4.00 m met uitsluiting van een kap;
15. bouwvlak:
een op de kaart door bouwgrenzen omgeven vlak, waarbinnen ingevolge het in deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
16. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij 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 van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;
18. het college
het college van burgemeester en wethouders;
19. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk, gebied of element toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;
20. dakopbouw:
een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw, gelegen boven de goot;
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 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;
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. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
27. 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;
28. 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;
29. hotel:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is;
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 één niet-horizontaal vlak met een helling van maximaal 55°;
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, 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;
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. waterverbinding
een verbinding tussen bestaande waterlopen bestaand uit open water, doch indien noodzakelijk deels in de vorm van een duiker;
39. wegmeubilair:
bouwwerken, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden en openbaar groen;
40. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
41. 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 van het peil tot het snijpunt van gevelvlak en dakvlak;
 - b. tot de goothoogte van hoofdgebouwen wordt niet meegerekend: kapvormige bouwdelen of rechte bouwdelen hoger dan de in sub a toegelaten goothoogte, maar vallend binnen het profiel van een denkbeeldige kap conform figuur 2;
 - c. afhankelijk van de aanduiding op de kaart wordt de goothoogte berekend in bouwlagen dan wel in meters.
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:

de afstand 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 grondoppervlakte 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

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 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
 - b. uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen ter plaatse van de aanwijzing 'ondergrondse parkeervoorziening';
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
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. de goothoogte niet meer mag bedragen dan het aantal bouwlagen dat op de plankaart staat aangegeven, met uitzondering van hoofdgebouwen vallend onder categorieën D en F, waar de goothoogte met maximaal 1,5 meter mag worden overschreden ten behoeve van een souterrain;
 - b. boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van:
 1. een kap, zoals aangegeven in figuur 2, met in achtneming van de volgende bepalingen:

categorie A:	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;
categorie E:	door een mansardekap met een helling van aanvankelijk maximaal 80°, na de knik een helling van maximaal 50° en een maximum hoogte van 7 m;
 2. de goothoogte van hoofdgebouwen vallend binnen de categorieën B en F mag niet worden overschreden;
 - c. kapvormige bouwdelen, rechte bouwdelen (zoals dakterrasafscheidings) of dakopbouwen, gelegen boven de in sub a toegelaten goothoogte, maar

- passend binnen het denkbeeldige kapprofiel als opgenomen in figuur 2 zijn toegestaan met uitzondering van de woningcategorieën B en F;
- d. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - e. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
 - f. de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 m bedragen;
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de Lijst van Bedrijfstypen.
 - 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 maximaal categorie 2 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 dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
 - b. het bepaalde in lid 3 onder c voor het plaatsen van dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur 2;
 - c. van het bepaalde in lid 3 onder c voor het plaatsen van een dakterrasafdeling buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 2.
 - 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 Woondoeleinden 2

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor WOONDOELEINDEN 2 zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
 - b. voetpaden, kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen en water;
 - c. uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen ter plaatse van de aanwijzing 'ondergrondse parkeervoorziening';
 - d. museum ter plaatse van de aanwijzing 'museum';
 - e. uitsluitend woonondersteunende functies ter plaatse van de aanwijzing 'woonondersteunende functies';
 - f. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanwijzing 'maatschappelijke doeleinden';
 - g. uitsluitend woongebouwen ter plaatse van de aanwijzing 'woongebouw';
 - h. uitsluitend facilitaire voorzieningen die ten dienste staan van de in het naastgelegen woongebouw functie wonen ter plaatse van de aanwijzing 'facilitaire voorzieningen';
 - i. uitsluitend voetpaden, kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen en water ter plaatse van de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof'.
2. Gebruiksvoorschriften
 - I. 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, voor zover:
 - a. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) aan de Charlotte de Bourbonstraat niet groter is dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel;
 - II. Onder museum wordt verstaan het gebruik ten behoeve van een culturele voorziening in de vorm van een museum, voor zover het bruto vloeroppervlak ten behoeve van museum niet groter is dan 6000 m²;
 - III. Onder woonondersteunende functies wordt verstaan het gebruik van gedeelten van een woongebouw ten behoeve van het functioneren van het gebouw en de in het gebouw gehuisveste functies.
 - IV. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van onderwijs, sociaal-medische voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, conform de

gebruiksvoorschriften zoals opgenomen onder de bestemming maatschappelijke doeleinden., voor zover het bruto vloeroppervlak ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen niet groter is dan 10% van het bruto vloeroppervlak van de woongebouwen in het bestemmingsvlak met de aanwijzing 'maatschappelijke doeleinden'.

- V. Onder facilitaire voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van faciliteiten voor zover deze ten dienste staan van de in het naastgelegen woongebouw functie wonen.

3. Bouwvoorschriften

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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte en goothoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. binnen het vlak met de aanwijzing 'woongebouw' is een kap met een helling van maximaal 60° toegestaan;
- d. binnen het vlak met de aanwijzing 'verbindend lid' mag één nieuw bouwdeel worden gerealiseerd met een diepte van maximaal 18 m. Het nieuwe bouwdeel dient een verbinding te vormen tussen de twee tegenover elkaar liggende bouwdelen, waardoor een geheel omsloten binnenhof ontstaat;
- e. binnen de vlakken met de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof' zijn geen gebouwen als bedoeld onder lid 3 sub a toegestaan;

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de Lijst van Bedrijfstypen.
- 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 maximaal categorie 2 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 Woondoeleinden 3

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WOONDOELEINDEN 3 zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
- b. uitrit van en naar de ondergrondse parkeergarage en fiets- en voetpaden van en naar de woongebouwen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, openbaar groen en water;
- c. uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen ter plaatse van de aanwijzing 'ondergrondse parkeervoorziening';

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, voor zover:

- 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

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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. binnen de bouwgrenzen zijn maximaal twee bouwmassa's toegestaan, met een grondoppervlakte van maximaal 20 bij 20 meter per massa;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- d. de binnenplanse algemene vrijstellingen ten behoeve van geringe afwijkingen, zoals opgenomen in artikel 31 van de voorschriften, zijn niet van toepassing op de bestemming Woondoeleinden 3.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van: het bepaalde in lid 1 om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de Lijst van Bedrijfstypen.
- 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 maximaal categorie 2 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 6 Woongebied, nader uit te werken

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WOONGEBIED, NADER UIT TE WERKEN zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
- b. verkeers- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen en water.

2. Uitwerkingsbepalingen

De gemeenteraad werkt deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met inachtnaam van de volgende bepalingen:

- a. op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de doeleinden in lid 1;
- b. de situering en het bouwen van woningen mag uitsluitend zodanig geschieden dat op geen van de gevels daarvan bij voltooiing de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï de ter plaatse toegestane grenswaarde overschrijdt;
- c. de bouwvoorschriften voor gebouwen in het desbetreffende gebied, moeten voldoen aan de volgende vereisten:

Langs de Julianalaan is de maximale bouwhoogte 2 lagen met kap, waarbij enige accenten in 3 lagen met kap zijn toegestaan. De wand langs de Julianalaan kan hier en daar worden onderbroken door een poort of doorgang, zolang deze de lengtewerking van de wand niet verstoren.
--

Langs de Prins Bernhardlaan zijn royaal opgezette (half)vrijstaande woningen in maximaal 2 lagen met kap het uitgangspunt. Behoud van de bomenrijen en waterstructuur is een vereiste.
--

Langs de Michiel de Ruyterweg is een maximale bouwhoogte van 4 lagen met kap toegestaan. Ook hier zal sprake zijn van een aaneengesloten wand. Ter hoogte van de begraafplaats Jaffa zal de wand op enige plaatsen worden onderbroken om de overgang naar de Prins Bernhardlaan te maken. Op de hoek met de Prins Bernhardlaan mag de bouwhoogte worden verhoogd tot 6 bouwlagen en kap.
--

- d. op de gronden als bedoeld in lid 1 moet een speelplek worden gerealiseerd van minimaal 600 m².

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

Zolang en voor zover een uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan, en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben verklaard dat een uitwerkingsplan hun goedkeuring niet behoeft en tegen het uitwerkingsplan niet van zienswijzen is gebleken.

Artikel 7 Kantoordoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor KANTOORDOELEINDEN zijn bestemd voor kantoren uit categorie 1 en 2 van de LvB, alsmede voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen en ontsluitingswegen.
2. 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.
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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. indien op de plankaart vermeldt, dan mag de goothoogte niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van 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 maximaal 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.

Artikel 8 Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB;
 - b. ter plaatse van de aanduiding I tevens bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats SBI-code 45;
 - c. ter plaatse van de aanduiding II tevens een metaalfabriek SBI-code 284;
 - d. ter plaatse van de aanduiding III tevens een meubelfabriek of timmerwerfabriek SBI-code 361 respectievelijk 203/204;
met dien verstande dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan. Voorts zijn de in dit lid genoemde gronden mede bestemd voor bij bovengenoemde bedrijven behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen en ontsluitingswegen.
2. Gebruiksvoorschriften
Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de LvB, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, begraafplaats, hotel en horeca.
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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. indien vermeldt op de plankaart, mag het bebouwingspercentage ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om bedrijven uit categorie 3.1 van de LvB mogelijk te maken;
 - b. het bepaalde in lid 1 om bedrijven 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 maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 2 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. 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 2 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;
- een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.

Artikel 9 Gemengde doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

- I. Gronden op de kaart aangewezen voor GEMENGDE DOELEINDEN zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB met dien verstande dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan;
 - c. detailhandel;
 - d. kantoren;
 - e. dienstverlening;
 - f. maatschappelijke doeleinden;
- g. de onder a tot en met f genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
- h. met dien verstande dat de onder b tot en met f genoemde functies slechts zijn toegestaan op de begane grond.
- II. Ter plaatse van de aanwijzing 'beperkte gemengde doeleinden' zijn uitsluitend toegestaan de onder b en d genoemde functies, de functie congresfaciliteit en de functie hotel, conform de doeleindenomschrijving zoals opgenomen onder de bestemming hotel;
met dien verstande dat de onder b en d genoemde functies, de functie congresfaciliteit en de functie hotel zowel op de begane grond als boven de begane grond zijn toegestaan;
- III. uitsluitend voetpaden, kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen en water ter plaatse van de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof';
- IV. uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen ter plaatse van de aanwijzing 'ondergrondse parkeervoorziening'.

2. Gebruiksvoorschriften

- I. 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, conform de gebruiksvoorschriften zoals opgenomen onder de bestemming woondoeleinden;
- II. Voor de gebruiksvoorschriften van de in lid 1 sub b tot en met f genoemde functies wordt verwezen naar gebruiksvoorschriften opgenomen onder de bestemming bedrijfsdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, kantoordoeleinden en maatschappelijke doeleinden;
- III. Onder congresfaciliteit wordt verstaan een voorziening ten behoeve van het houden van vergaderingen;
- IV. Onder hotel wordt verstaan het gebruik ten behoeve van horeca-activiteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is, een en ander conform de gebruiksvoorschriften zoals opgenomen onder de bestemming hotel.

3. Bouwvoorschriften

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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan het aantal bouwlagen dat 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. boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van:
 een kap, zoals aangegeven in figuur 2, met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - categorie A: 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;
 - categorie E: door een mansardekap met een helling van aanvankelijk maximaal 80°, na de knik een helling van maximaal 50° en een maximum hoogte van 7 m;
 de goothoogte van hoofdgebouwen vallend binnen de categorieën B en F mag niet worden overschreden;
 - d. kapvormige bouwdelen, rechte bouwdelen (zoals dakterrasafscheidings) of dakopbouwen, gelegen boven de in sub a toegelaten goothoogte, maar passend binnen het denkbeeldige kapprofiel als opgenomen in figuur 2 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. de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 m bedragen;
 - h. ter plaatse van de aanwijzing 'beperkt gemengde doeleinden' mogen de bouwhoogte en goothoogte niet meer bedragen dan op de plankaart staan aangegeven;
 - i. binnen het vlak met de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof' zijn geen gebouwen als bedoeld onder lid 3 sub a toegestaan;
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies 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 maximaal categorie 2 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. 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 2 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.

6. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen

I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3 onder e voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
- b. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige dakbebouwingsprofielen, zie figuur 2;
- c. van het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 2.

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;
- de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld: de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel.

Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van voorzieningen die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben, alsmede voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen en ontsluitingswegen.
2. Gebruiksvoorschriften
Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van:
 1. onderwijs;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. sociaal-culturele voorzieningen;
 4. levensbeschouwelijke voorzieningen;
 5. sport en sportieve recreatie;
 6. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.
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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten, met uitzondering van voorzieningen die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen 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 11 Begraafplaats

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor BEGRAAFPLAATS zijn bestemd voor een begraafplaats.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden als begraafplaats met de daarbij behorende gebouwen, wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen, open terreinen, water en bouwwerken – geen gebouw zijnde.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
 - c. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt het maximum als bepaald in artikel 34.

Artikel 12 Detailhandelsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor DETAILHANDELSDOELEINDEN zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandel en ondersteunende horeca en dienstverlening uit categorie 1 en 2 van de LvB.
2. Gebruiksvoorschriften
Onder detailhandel wordt verstaan 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.
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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om de uitoefening van detailhandel en de daaraan gebonden horeca en dienstverlening 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 maximaal categorie 2 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 13 Horeca

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor HORECA zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond voor horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB en voor toegangen en bergingen van de daarboven gelegen woningen;
- b. boven de begane grond voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
- c. ter plaatse van de aanwijzing 'wonen niet toegestaan' is uitsluitend horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB toegestaan op zowel de begane grond als boven de begane grond;
- d. de bij vorenstaande doeleinden behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen en ontsluitingswegen.

2. Gebruiksvoorschriften

- a. De begane grond mag uitsluitend gebruikt worden door 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;
- b. boven de begane grond is uitsluitend wonen toegestaan en in samenhang daarmee 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, conform de gebruiksvoorschriften als opgenomen onder de bestemming woondoeleinden.

3. Bouwvoorschriften

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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan het aantal bouwlagen dat 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. boven de op de kaart aangegeven maximale goothoogte mogen de hoofdgebouwen worden voorzien van:
 1. een kap, zoals aangegeven in figuur 2, met in achtneming van de volgende bepalingen:

categorie A:	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;
categorie E:	door een mansardekap
 2. de goothoogte van hoofdgebouwen vallend binnen de categorieën B en F mag niet worden overschreden;
- d. kapvormige bouwdelen, rechte bouwdelen (zoals dakterrasafscheidings) of dakopbouwen, gelegen boven de in sub a toegelaten goothoogte, maar

- passend binnen het denkbeeldige kapprofiel als opgenomen in figuur 2 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. de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 m bedragen.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van :
 - a. het bepaalde in lid 1 om horecabedrijven uit categorie 3.1 en aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 3.1 van de LvB mogelijk te maken, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een rand om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om horecabedrijven en 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 maximaal categorie 2 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 e voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
 - b. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de achterzijde, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur 2;
 - c. van het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafdeling buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 2.
 - 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 14 Hotel

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor HOTEL zijn bestemd voor hotel, alsmede voor bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen en ontsluitingswegen.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca-activiteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is.
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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;

Artikel 15 Garages

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor GARAGES zijn bestemd voor stalling en berging en bijbehorende ontsluitingswegen.
2. Gebruiksvoorschriften
Onder stalling is uitsluitend begrepen het stallen van vervoermiddelen.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend binnen de bouwgrenzen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte 3 m mag bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

Artikel 16 Nutsvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangeduid als NUTSVOORZIENINGEN zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.
2. 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.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd.

Artikel 17 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 de aangrenzende hoofdbebouwing;
 - b. bijgebouwen slechts gebruikt mogen worden voor stalling en berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
 - c. alleen ter plaatse van de aanwijzing (pa) uitsluitend parkeren is toegestaan.
3. Bouwvoorschriften
 - I. In of op 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 m² is toegestaan;
 - b. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60 m² bedragen met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen nooit meer mag bedragen dan 30 m²;
 - c. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
 - d. de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van één aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,25 m;
 - f. een aan- en uitbouw is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
 - g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
 - h. de bouwwerken en gebouwen dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.
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 dakterrasafdeling van maximaal 1,5 m hoogte;
 - b. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van een balkon met een balkonafdeling van maximaal 1,5 m hoogte;
 - c. het bepaalde in lid 3 sub II onder d voor aanbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw met een diepte van 3 m, mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 meter vrije ruimte resteert.

- 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 18 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 tuin en activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing (pa) uitsluitend parkeren is toegestaan, alleen ter plaatse van de aanwijzing (p) onder peil parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen zijn toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing (e) erkers gebruikt mogen worden conform de gebruiksvoorschriften van de aangrenzende hoofdbebouwing.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. afscheidingen met een maximale hoogte van 1 m;
 - b. ter plaatse van de aanwijzing (e) een erker, waarvan de breedte niet meer bedraagt dan tweederde van de voorgevel, de diepte maximaal 1,20 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van maximaal één aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0.25 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert;
 - c. bouwwerken en gebouwen dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.
4. Vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van entrees, erkers en fietsenbergingen
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van entrees bij woongebouwen waarvan de breedte niet meer bedraagt dan een 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 m resteert;
 - b. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van erkers waarvan de breedte niet meer bedraagt dan tweederde van de voorgevel, de diepte maximaal 1.20 m mag bedragen, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van maximaal één aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0.25 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert;
 - c. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van fietsenbergingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1.20 m en het grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met bestemming Voortuin.
 - 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 de voorgevels.

Artikel 19 Openbaar Groen

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor OPENBAAR GROEN zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorzieningen.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden bestemd voor openbaar groen mogen uitsluitend gebruikt worden voor
 - a. recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, langzaam verkeersroutes, geluidwerende voorzieningen en water;
 - b. uitsluitend groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 m ter plaatse van de aanwijzing 'ecologische zone';
 - c. baggerdepot uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing 'baggerdepot'.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 34;
 - b. de bouwwerken en gebouwen dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht;

Artikel 20 Park

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor PARK zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële landschappelijke waarden.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden bestemd voor park 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 2,0 m.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt het maximum als bepaald in artikel 34;
 - b. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.
4. Aanlegvoorschriften
 - I. Het is verboden op of in de in lid 1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
 - d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - e. het aanbrengen van drainage;
 - f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
 - II. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 onder I zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de cultuurhistorische waarden van het park als geheel niet onevenredig worden geschaad.
 - III. Het verbod als bedoeld in lid 4, 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.

Artikel 21 Verblijfsgebied

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor VERBLIJFSGEBIED zijn bestemd voor:
 - a. verblijfs- en verkeersruimte;
 - b. onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorzieningen.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van verblijfs- en verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen, alsmede voor groenvoorzieningen, water, kunstwerken en nutsvoorzieningen.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:
 - a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 34.
 - b. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.
4. Vrijstelling
Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het plaatsen van fietstrommels met een maximale bouwhoogte van 1.50 m, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 22 Verkeersdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN zijn bestemd voor:
 - a. verblijfs- en verkeersruimte;
 - b. onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorzieningen.
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 of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale boom te worden opgericht;
 - b. voor wat betreft de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 34.
4. Vrijstelling
Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het plaatsen van fietstrommels met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 23 Snelweg

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor SNELWEG zijn bestemd voor verkeersruimte.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen, bermen, taluds, waterlopen, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, de maximum bouwhoogte geldt als bepaald in artikel 34.

Artikel 24 Water

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor WATER zijn bestemd voor de waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor wateraanvoer en -afvoer en waterberging alsmede voor de waterrecreatie en de binnenscheepvaart met bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen en ter plaatse van de aanwijzing ecologische zone tevens voor natte groenstructuren.
3. Bouwvoorschriften
In of op deze gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, steigers en bruggen daaronder begrepen, waarvan de hoogte maximaal 4 m mag bedragen. Ter plaatse van de aanwijzing “brug” mag de bouwhoogte van bruggen maximaal 7 m bedragen.

Artikel 25 Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
De op de plankaart als ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (MEDEBESTEMMING) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van en het onderzoek naar archeologische waarden.
2. Bouw- en andere gebruiksbepalingen
In afwijking van het overige in deze voorschriften bepaalde ten aanzien van het bouwen en ander gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden als bedoeld in lid 1, uitsluitend worden bebouwd en gebruikt ten dienste van de in lid 1 vermelde doeleinden.
3. Vrijstelling bouwen en ander gebruik samenvallende bestemmingen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 35 (Procedurebepalingen), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mits mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de betreffende archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Vrijstelling is niet vereist, indien:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
4. Aanlegvergunningplicht
Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 1, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerken dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur
 - e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
5. Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden
De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond.

6. Uitzonderingen aanlegvergunningplicht
Het in lid 4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - c. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
 - d. werken en werkzaamheden op en in gronden, waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - e. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4, sub d, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist;
 - f. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning.
7. Voorschriften bij aanlegvergunning
Voorzover de in lid 4 bedoelde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen ter bescherming van de archeologische waarden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting tot het laten begeleiden van de uitvoering van de werken en werkzaamheden door een deskundige betreffende archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.
8. Rapportageplicht vaststelling archeologische waarde
Een in lid 3 bedoelde vrijstelling of een in lid 4 bedoelde aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, waar de aangevraagde bouw- of gebruiksactiviteiten, respectievelijk werken of werkzaamheden zullen plaatsvinden, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
9. Adviesplicht bij vrijstelling en aanlegvergunning
Alvorens een in lid 3 bedoelde vrijstelling of een in lid 4 bedoelde aanlegvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van de gemeentelijke archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen bouw- en andere gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden. Bij negatief advies van de gemeentelijke archeoloog kan vrijstelling of aanlegvergunning slechts worden verleend nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
10. Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 35 (Procedurebepalingen), het plan te wijzigen door op de plankkaart:
 - a. de aanwijzing "Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)" geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch

- onderzoek is aangetoond dat in de betreffende gronden geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn;
- b. de aanwijzing "Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)" alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 26 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 andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de in lid 1 vermelde doeleinden.
3. Bouwvoorschriften

In of op deze gronden mogen worden gebouwd:

 - a. ten behoeve van de primaire bestemming waterkeringsdoeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 4 m;
 - b. gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de secundaire bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad. De gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
4. Adviesprocedure voor het bouwen

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, 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 27 Leidingen (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor LEIDINGEN zijn mede bestemd voor:
 - a. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een ondergrondse hoogspanningsleiding, 150 kV;
 - b. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een watertransportleiding met een doorsnede van 568 mm;
 - c. binnen een afstand van 4 m van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding tot een Ø van 400 mm.
 - d. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding met Ø groter dan 400 mm.
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.
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 aanlegvergunning.
- 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.

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 28 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 redenen gerechtvaardigd is.

Artikel 29 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 30 Overige bebouwingsvoorschriften

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

Artikel 31 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 32 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 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 33 Wijzigingsbevoegdheden

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, voorzover 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 34 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 openbare weg 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 geluidwerende voorzieningen	8 m
Van schotelantennes	3 m
Van overig straatmeubilair	6 m
Van tuinmeubilair	2 m
Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Artikel 35 Algemeen procedurevoorschrift

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

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling, wijziging of uitwerking 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 de mededeling in van de mogelijkheid 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 36 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

1. Voor wat de panden en objecten betreft die op de kaart zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, geldt in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk II het volgende:
 - a. op alle locaties is vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
 - b. voor alle panden is de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte;
 - c. voor alle panden en objecten is de bestaande bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte.
2. Vrijstellingsbevoegdheid vergroting/verandering
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand gelet op:
 - a. bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - b. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - c. gevelindelingen naar ramen, deuren en erkers.
3. Alvorens over het verlenen van vrijstelling te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden.
4. Aanlegvoorschriften
Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een pand of object met de aanduiding cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het kracht worden van het plan.
6. Sloop als bedoeld onder lid 4 is slechts toelaatbaar:
 - a. ingeval van sloop het gehele pand of object: indien dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar pand of object, gelet op bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen en gelet op dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten, schoorstenen en gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers;
 - b. ingeval van sloop van een gedeelte van het pand of object: indien bescherming gewaarborgd is van het resterende gedeelte van het pand of object, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is.

Artikel 37 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 vorige, vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan – 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 terinzagelegging, 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 onder sub a bepaalde geldt niet, indien:
 - I. het bouwwerken betreffen 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 geldende bestemmingsplan; én
 - II. dat bouwwerk is gerealiseerd, nadat dat vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.
 - c. 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.
 - d. 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 38 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 20 lid 5
- artikel 25 lid 4
- artikel 27 lid 5
- artikel 28 lid 1
- artikel 36 lid 4

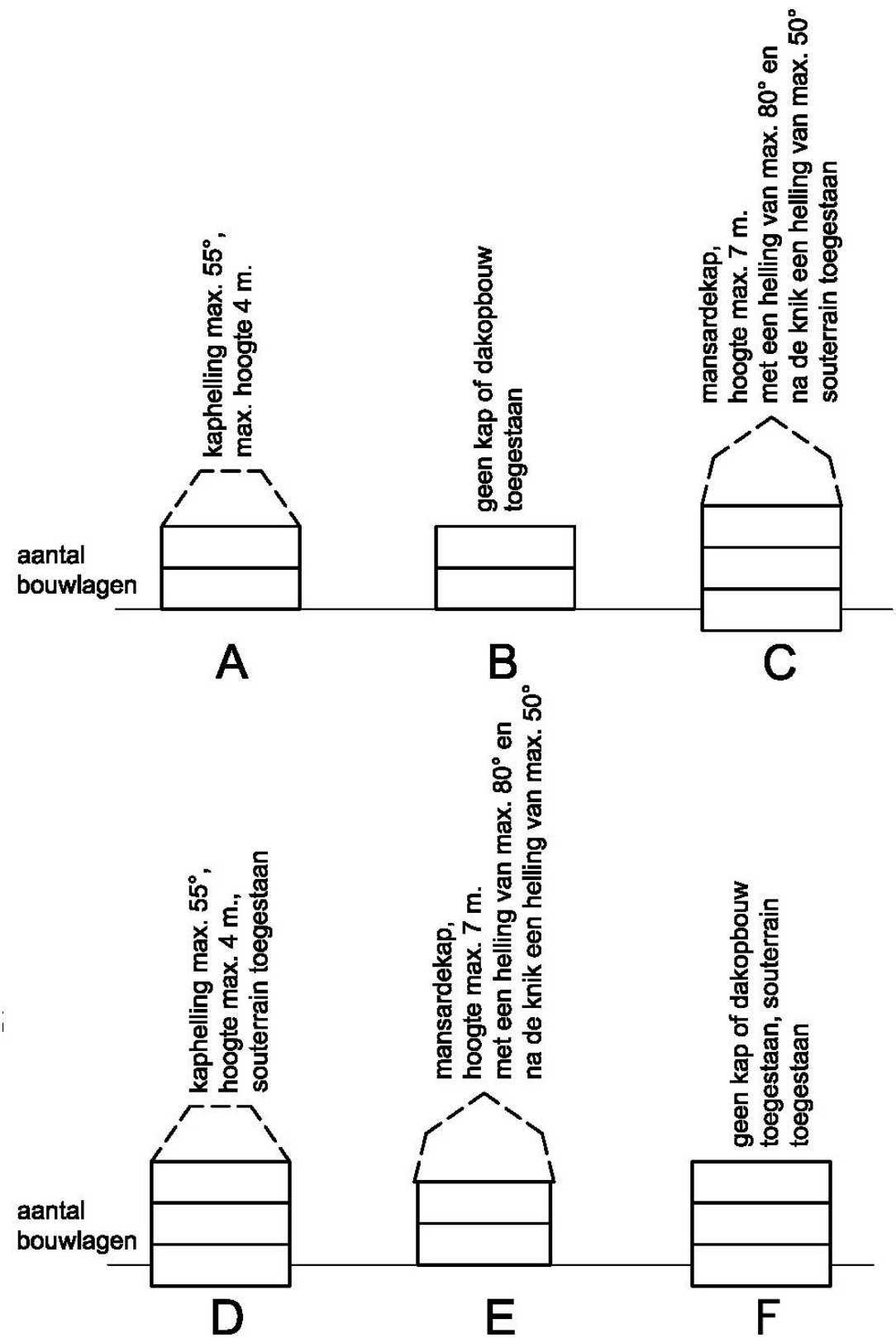
worden hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

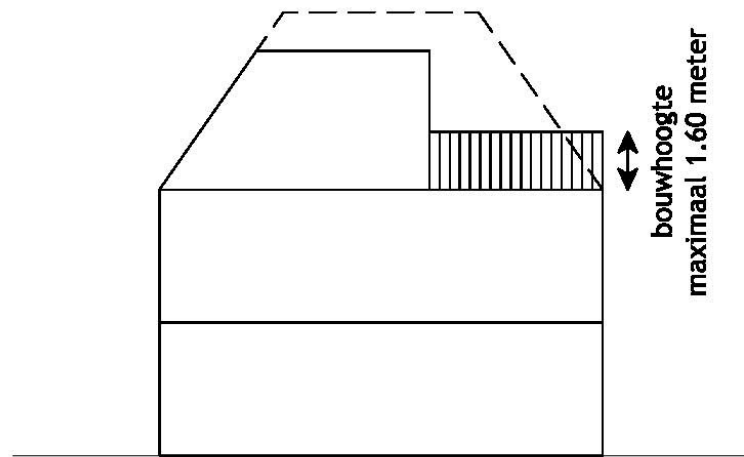
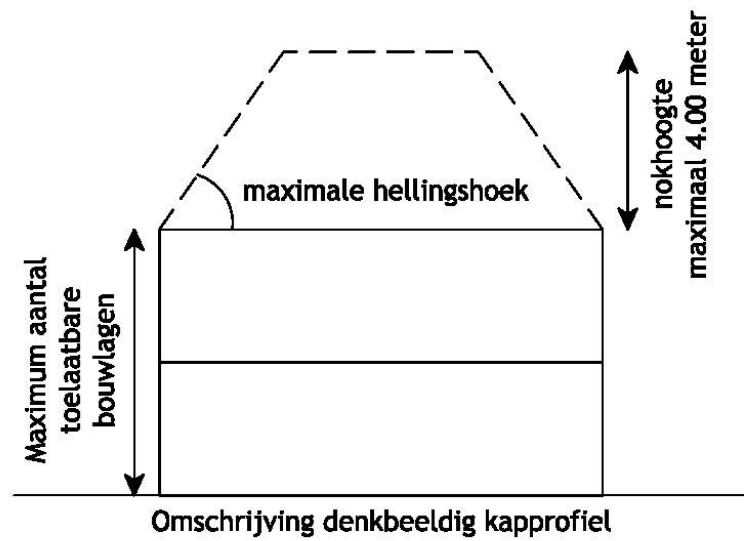
Artikel 39 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

Bestemmingsplan TU-Noord

BIJLAGE 1 KAPPROFIELEN





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

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.

Categorie→ Gebiedstypen↓	1 0 meter	2 0 meter	3.1 30 meter	3.2 50 meter	4 100-200 m	5
Binnenstad	X	X	(X)	M	M	-
Woonwijk 1	X	X	(X)	M	-	-
Woonwijk 2	X	(X)	-	-	-	-
Voorzieningswijken	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)	-	-