

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE  
VAN HET BESTEMMINGSPLAN

ZUIDWEST 1 (Voorhof)

PLANKAART:  
RO-24-21-05

voorontwerp  
juli 2005



## INHOUD

|                      |                                                               |           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK I</b>   | <b>INLEIDENDE BEPALINGEN</b>                                  | <b>4</b>  |
| Artikel 1            | Begripsbepalingen                                             | 4         |
| Artikel 2            | Wijze van meten                                               | 8         |
| <b>HOOFDSTUK II</b>  | <b>BESTEMMINGEN EN GEBRUIK</b>                                | <b>9</b>  |
| Artikel 3            | Woondoeleinden                                                | 9         |
| Artikel 4            | Kantoordoeleinden                                             | 11        |
| Artikel 5            | Bedrijfsdoeleinden                                            | 12        |
| Artikel 6            | Gemengde doeleinden                                           | 14        |
| Artikel 7            | Maatschappelijke doeleinden                                   | 16        |
| Artikel 8            | Detailhandelsdoeleinden                                       | 17        |
| Artikel 9            | Motorbrandstoffenverkooppunt                                  | 18        |
| Artikel 10           | Garages                                                       | 19        |
| Artikel 11           | Nutsvoorzieningen                                             | 20        |
| Artikel 12           | Tuin                                                          | 21        |
| Artikel 13           | Voortuin                                                      | 23        |
| Artikel 14           | Openbaar Groen                                                | 24        |
| Artikel 15           | Verblijfsgebied                                               | 25        |
| Artikel 16           | Verkeersdoeleinden                                            | 26        |
| Artikel 17           | Water                                                         | 27        |
| Artikel 18           | Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)               | 28        |
| Artikel 20           | Leidingen (medebestemming)                                    | 31        |
| <b>HOOFDSTUK III</b> | <b>OVERIGE BEPALINGEN</b>                                     | <b>33</b> |
| Artikel 21           | Gebruik van gronden en bouwwerken                             | 33        |
| Artikel 22           | Dubbeltelbepaling                                             | 34        |
| Artikel 23           | Overige bebouwingsvoorschriften                               | 35        |
| Artikel 24           | Bestaande afstanden en andere maten                           | 36        |
| Artikel 25           | Algemene vrijstellingsbevoegdheid tbv van geringe afwijkingen | 37        |
| Artikel 26           | Algemene Wijzigingsbevoegdheden                               | 38        |
| Artikel 27           | Hoogteaanduidingen                                            | 39        |
| Artikel 28           | Overgangsbepalingen                                           | 40        |
| Artikel 29           | Strafbepaling                                                 | 41        |
| Artikel 30           | Titel                                                         | 42        |
| <b>BIJLAGEN</b>      |                                                               | <b>43</b> |
| BIJLAGE 1            | Figuur 1                                                      | 43        |
| BIJLAGE 3            | LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN                                       | 44        |

# HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:  
het bestemmingsplan Zuidwest 1 (Voorhof) 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 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 bebouwingsgrenzen 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. consumentenvuurwerk:  
vuurwerk voor particulier gebruik;
20. cultuurhistorische waarde:  
de aan een bouwwerk, gebied of element toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;
21. dakopbouw:  
een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw, gelegen boven de goot;
22. dakterras:  
een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;

23. 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;
24. 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;
25. 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.
26. figuur 1:  
de figuur met dakbebouwingsmogelijkheden, 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. grens zone industrielawaai  
de op de kaart als zodanig aangegeven zonegrens als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder industrieterrein Schie-oever
29. 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;
30. 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;
31. hotel:  
een horecabedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is;
32. kantoor:  
een bedrijf dat niet op het publiek gericht is en dat zich richt op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;

33. kap  
een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste één niet-horizontaal vlak met een helling van maximaal 55° en een maximum hoogte van 4.00 meter;
34. 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;
35. Lijst van Bedrijfstypen:  
de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften, hierna genoemd LvB;
36. maatschappelijke voorzieningen:  
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
37. nutsvoorzieningen:  
voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
38. 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;
39. 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;
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 van het peil tot 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 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is gemarkeerd met een \*;
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 scheidsmuren.
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 wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen en parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen.

#### 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. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan het aantal bouwlagen dat op de plankaart staat aangegeven;
- c. indien vermeldt op de plankaart, mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan als op de plankaart is aangegeven.
- d. de op de kaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrassenafscheidingsen mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- e. de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur 1 mag maximaal 4 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- g. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- h. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen;
- i. in afwijking op het gestelde onder b t/m f gelden voor bouwvlakken met woonbestemming met onderstaande aanwijzingen de volgende bepalingen voor de bouwhoogte:

I: maximaal 12 lagen

II: maximaal 4 lagen

- III: minimaal 2 lagen en maximaal 5 lagen
- IV: minimaal 10,5 m en maximaal 5 lagen
- V: maximaal 1 laag.
- VI: maximaal 16 lagen mits uit een hoogbouweffectrapportage blijkt dat hoogbouw in die vorm op deze plaats ruimtelijk aanvaardbaar is; met dien verstande dat steeds in eigen parkeerbehoefte dient te worden voorzien en dat bij inpandige parkeervoorzieningen een minimale afstand geldt van 2 meter tussen de parkeervoorziening en de openbare ruimte.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van :
  - a. het bepaalde in lid 1 om de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen 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 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 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 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 1;
  - c. van het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrassafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 1.
- 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**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor KANTOORDOELEINDEN zijn bestemd voor kantoren uit categorie 1 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 vermeldt op de plankaart, mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan als op de plankaart is aangegeven.

### **4.      Vrijstellingsbevoegdheden LvB**

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om:

- a. kantoren toe te laten vallen binnen categorie 2 van de LvB;
- b. 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 1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

## **Artikel 5      Bedrijfsdoeleinden**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

- I.      Gronden op de kaart aangewezen voor BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor:
  - a.    bedrijven uit categorie 1 van de LvB;
  - b.    ter plaatse van de aanwijzing I tevens voor een bouwbedrijf, SBI 45;
  - c.    ter plaatse van de aanwijzing II tevens voor een bedrijf in het vervaardigen van goederen, SBI 366;
  - d.    ter plaatse van de aanwijzing III tevens voor een timmerwerkfabriek SBI 203;
  - e.    ter plaatse van de aanwijzing IV tevens voor een stamp-, dieptrek-, pers- en forceerbedrijf, SBI 284.met dien verstande dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan.
- II.     De in lid 1 genoemde gronden mede bestemd voor bij bovengenoemde bedrijven behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groen en ontsluitingswegen.
- III.    Ter plaatse van de aanwijzing c zijn de gronden tevens bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden

### **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, 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 niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- ### **4.      Bouwvoorschrift met vrijstellingsbevoegdheid cultuurhistorische waarden**
- Ter plaatse van de aanwijzing (c) zijn bouwwerken slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend. Het college verleent de vrijstelling indien de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
- a.    de bouwmassa naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
  - b.    de onderlinge samenhang van dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken en goot- en daklijsten.
- Alvorens omtrent het verlenen van de vrijstelling te beslissen wint het college schriftelijk advies in bij de Commissie voor Welstand en Monumenten.

5. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van :
- a. het bepaalde in lid 1 om bedrijven uit categorie 2 zonder omranding van de LvB mogelijk te maken; mits deze bedrijven;
- b. het bepaalde in lid 1 om bedrijven 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 1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.
6. 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.

## **Artikel 6      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 met dien verstande dat seksinrichtingen niet zijn toegestaan;
- c.      kantoren;
- d.      dienstverlening;
- e.      maatschappelijke doeleinden;
- f.      parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder a t/m e genoemde voorzieningen

de onder a tot en met e genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB.

II.     De onder b tot en met e genoemde functies slechts zijn toegestaan op de begane grond tenzij op de plankaart de aanwijzing 1 is opgenomen.

III.    Uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing d is tevens detailhandel toegestaan.

IV.    Uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing h is tevens horeca toegestaan.

### **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, conform de gebruiksvoorschriften zoals opgenomen onder de bestemming woondoeleinden. Voor de gebruiksvoorschriften van de in lid 1 onder I sub b tot en met e genoemde functies en de functie van lid 1 onder III wordt verwezen naar gebruiksvoorschriften opgenomen onder de bestemming bedrijfsdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, kantoordoeleinden en maatschappelijke doeleinden.

### **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 mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c.      ter plaatse van de aanwijzing 2 geldt een bouwhoogte van minimaal 5 bouwlagen en maximaal 7 bouwlagen waarbij de hoogte van de begane grond maximaal 6 meter bedraagt en de hoogte van de overige lagen maximaal 4 meter bedraagt;

### **4.      Vrijstellingsbevoegdheden LvB**

I.      Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van :

- a.      het bepaalde in lid 1 om de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de Lijst van Bedrijfstypen 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 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 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. Vrijstellingsbevoegdheid seksinrichtingen  
Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 onder A. sub b 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;
  - g. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.

## **Artikel 7      Maatschappelijke doeleinden**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca.

### **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;
- c.      het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.



## **Artikel 8      Detailhandelsdoeleinden**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor DETAILHANDELSDOELEINDEN zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandelen ondersteunende horeca en dienstverlening uit categorie 1 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. Uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing Vu is een consumenten-vuurwerkverkooppunt toegestaan.

### **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 de uitoefening van detailhandel en de daaraan gebonden horeca en dienstverlening uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken;
- b. 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 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 9      Motorbrandstoffenverkooppunt**

### **1.      Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor Verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn bestemd voor:

- a.    detailhandel en en opslag van motorbrandstoffen exclusief LPG's
- b.    overige detailhandel met een bruto oppervlak van 125 m<sup>2</sup>

### **2.      Bouwvoorschriften**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve de bestemming bouwwerken worden opgericht met dien verstande dat:

- a.    de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 4 meter bedraagt
- b.    de bouwhoogte van overkappingen maximaal 8 meter bedragen
- c.    de bouwhoogten van terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen
- d.    de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 10 meter mag bedragen

## **Artikel 10    Garages**

1.    Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor GARAGES zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen.

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 gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

## **Artikel 11    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, 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 12      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;

### 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 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60m<sup>2</sup> bedragen met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen nooit meer mag bedragen dan 30m<sup>2</sup>;
- 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; de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van één aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m 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 dakterrassen op aan- en uitbouwen met een dakterrassafscheiding van maximaal 1,5 m hoogte;
- b. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van een balkon met een balkonafscherming van maximaal 1,5 m 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 13     Voortuin**

1.     Doeleindenomschrijving  
Gronden op de kaart aangewezen voor VOORTUIN zijn bestemd voor open ruimte, erf en water.
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 alleen ter plaatse van de aanwijzing (Pa) uitsluitend parkeren is toegestaan.
3.     Bouwvoorschriften  
In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m worden gebouwd.

## **Artikel 14    Openbaar Groen**

### **1.    Doeleindenomschrijving**

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

- a.    groenvoorzieningen;
- b.    en onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorziening.

### **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.    ter plaatse van de aanwijzing "ecologische zone" voor groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 m.

### **3.    Bouwvoorschriften**

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:

- a.    voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 27;
- 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 beeldbepalende boom 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, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersafwikkeling ter plaatse.



## **Artikel 15    Verblijfsgebied**

### **1.    Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor VERBLIJFSGEBIED zijn bestemd voor:

- a.    verblijfs- en verkeersruimte;
- b.    en onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorziening.

### **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 31.
- b.    de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven beeldbepalende boom te worden opgericht.
- c.    ter plaatse van de aanwijzing O geldt voor bruggen een minimale hoogte van 1 m en een minimale breedte van 3.1 m ten behoeve van onderhoud van het water.

### **4.    Vrijstelling**

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het plaatsen van fietstrommels, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

## **Artikel 16     Verkeersdoeleinden**

### **1.     Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a.     verblijfs- en verkeersruimte.
- b.     en onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorziening.

### **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 31.

### **4.     Vrijstelling**

Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het plaatsen van fietstrommels, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden, de stedenbouwkundige kwaliteit en de verkeersafwikkeling ter plaatse.

## **Artikel 17     Water**

### **1.     Doeleindenomschrijving**

Gronden op de kaart aangewezen voor WATER zijn bestemd voor;

- a. de waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie;
- b. onder peil gelegen leidingen ten behoeve van energievoorziening.

### **2.     Gebruiksvoorschriften**

De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor wateraanvoer en -afvoer en waterberging alsmede voor de waterrecreatie 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 bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

## **Artikel 18     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 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen en ander 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 70 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 25 (Procedurebepalingen), het plan te wijzigen door op de plankaart:

- 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 19      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:  
ten behoeve van de primaire bestemming waterkeringsdoeleinden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 4 m.
4.    Vrijstelling

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.
5.    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 20    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 watertransportleiding met een doorsnede van 568 mm;
- b.    binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding.

### **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 21      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 22    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 23      Overige bebouwingsvoorschriften**

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

## **Artikel 24    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 25    Algemene vrijstellingsbevoegdheid tbv 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.    afwijking van de hellingshoek van daken van 55° tot maximaal 70°;
  - c.    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 26     Algemene 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 27    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.
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 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 28      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 29      Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 18 lid 4
- artikel 20 lid 5
- artikel 21 lid 1

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

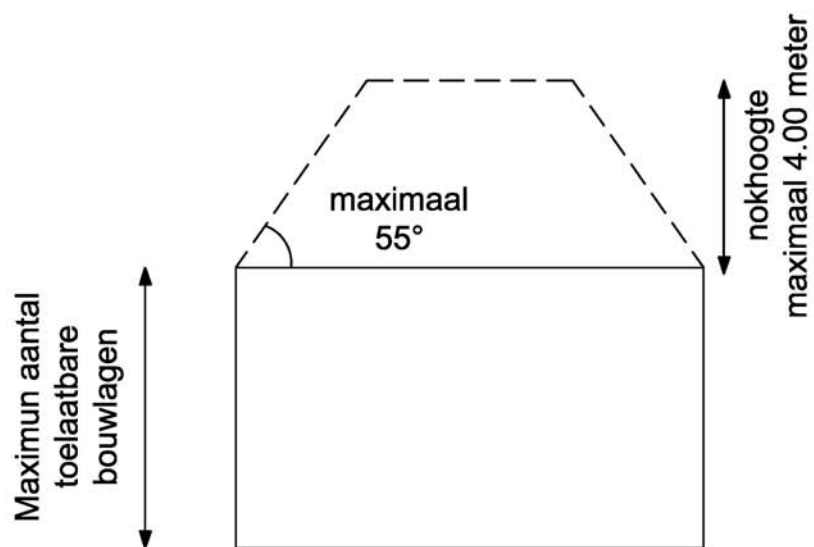
**Artikel 30      Titel**

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

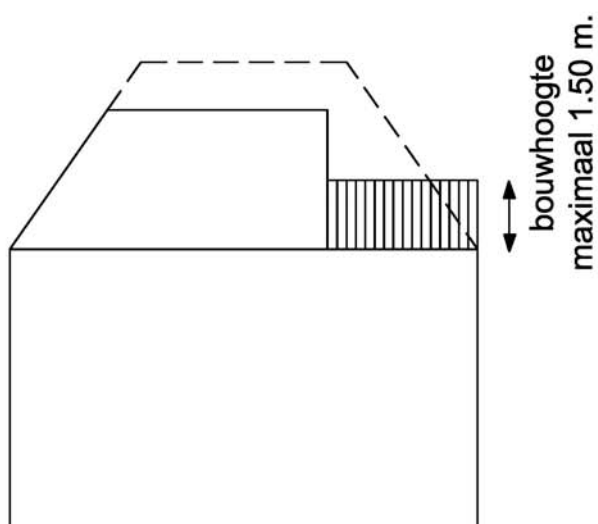
Bestemmingsplan Zuidwest 1 (Voorhof)

## BIJLAGEN

### BIJLAGE 1    Figuur 1



Omschrijving denkbeeldig kapprofiel.



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

## BIJLAGE 2 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 2.

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