

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE
VAN HET BESTEMMINGSPLAN:

ZUIDWEST deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder)

PLANKAART bestaande uit 4 delen:
RO 14 21 20

TER INZAGE GELEGD DOOR HET COLLEGE VAN B&W
d.d. ...

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
d.d. ...

GOEDGEKEURD DOOR G.S.
d.d. ...

ONHERROEPELIJK
d.d. ...

26 februari 2007

INHOUDSOPGAVE

<u>HOOFDSTUK I</u>	<u>INLEIDENDE BEPALINGEN</u>	<u>2</u>
Artikel 1.	Begripsbepalingen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	6
<u>HOOFDSTUK II</u>	<u>BESTEMMINGEN EN GEBRUIK</u>	<u>7</u>
Artikel 3.	Woondoeleinden	7
Artikel 4.	Uit te werken woongebied	9
Artikel 5.	Kantoordeleinden	11
Artikel 6.	Bedrijfsdoeleinden	12
Artikel 7.	Gemengde doeleinden	14
Artikel 8.	Maatschappelijke doeleinden	16
Artikel 9.	Detailhandelsdoeleinden en dienstverlening	18
Artikel 10.	Horeca	20
Artikel 11.	Volkstuinen	22
Artikel 12.	Garages	23
Artikel 13.	Nutsvoorzieningen	24
Artikel 14.	Motorbrandstoffenverkooppunt	25
Artikel 15.	Tuin	26
Artikel 16.	Voortuin	27
Artikel 17.	Openbaar groen	28
Artikel 18.	Park	29
Artikel 19.	Verkeersdoeleinden 1	30
Artikel 20.	Verkeersdoeleinden 2	31
Artikel 21.	Verkeersdoeleinden 3	32
Artikel 22.	Water	33
Artikel 23.	Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)	34
Artikel 24.	Leidingen (medebestemming)	35
Artikel 25.	Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)	37
Artikel 26.	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (medebestemming)	40
<u>HOOFDSTUK III</u>	<u>OVERIGE BEPALINGEN</u>	<u>41</u>
Artikel 27.	Gebruik van gronden en bouwwerken	41
Artikel 28.	Dubbeltelbepaling	42
Artikel 29.	Overige bebouwingsvoorschriften	43
Artikel 30.	Bestaande afstanden en andere maten	44
Artikel 31.	Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen	45
Artikel 32.	Wijzigingsbevoegdheden	46
Artikel 33.	Hoogteaanduidingen	47
Artikel 34.	Algemeen procedurevoorschrift	48
Artikel 35.	Overgangsbepalingen	49
Artikel 36.	Strafbepaling	50
Artikel 37.	Titel	51
<u>BIJLAGE 1</u>	<u>FIGUUR 1</u>	<u>52</u>
<u>BIJLAGE 2</u>	<u>LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN</u>	<u>53</u>

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder) van de gemeente Delft;
2. de kaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 4 bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. aan- en uitbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw van maximaal één bouwlaag vermeerderd met 0,4 meter op de begane grond dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
4. aan-huis-gebonden beroep:
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met een woonfunctie in overeenstemming is;
5. archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
6. balkon:
open buitenruimte met balustrade uitkragend aan een verdieping van aangrenzend hoofdgebouw;
7. bebouwingspercentage:
de oppervlakte 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, dienstverlening, motorbrandstoffenverkooppunt, 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 de grens vormt van het bouwvlak;
14. bouwlaag:
een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met uitsluiting van een kap en met een maximale hoogte van 4 meter, de maximale hoogte van een halve bouwlaag bedraagt 1,5 meter;
15. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
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. bijbehorende voorzieningen:
voorzieningen die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming zoals parkeren, groen en ontsluitingswegen; voorzieningen zoals horeca en detailhandel worden alleen aangemerkt als ondergeschikt indien zij niet meer dan 15% van het totale gebruiksoppervlakte van de hoofdbestemming beslaan met een maximum van 250 m²;
18. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ten dienste staat van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;
19. het college
het college van burgemeester en wethouders;
20. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk, gebied of element toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid of herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;
21. dakopbouw:
een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw;
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. erker:
een uitbouw aan de voorzijde op de begane grond van een hoofdgebouw 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;
27. figuur 1:
de figuur, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften;
28. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
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. hoofdrijbaan:
een rijbaan die in belangrijke mate is bestemd voor doorgaand (auto)verkeer;
31. 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;
32. hotel:
een horecabedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtings-gelegenheid waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functie-ondersteunend is;
33. kantoor:
een bedrijf dat niet op het publiek gericht is en dat zich richt op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
34. kap:
een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken met een helling van maximaal 55° en een maximum hoogte van 4 meter;
35. 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;

36. Lijst van Bedrijfstypen:

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

37. maatschappelijke voorzieningen:

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

38. nutsvoorzieningen:

voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

39. 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;

40. 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;

41. slootbodem

de bodem van een watergang als bepaald in de legger van het hoogheemraadschap;

42. wegmeubilair:

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

43. woning:

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

44. 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 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 *;
 - c. afhankelijk van de aanduiding op de kaart wordt de goothoogte berekend in bouwlagen (L) 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 oppervlakte van een gebouw:

de oppervlakte van de grond die in beslag wordt genomen door de verticale projectie van een bouwwerk, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hartlijnen van de scheidingsmuren.
6. de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen:

de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen wordt gemeten vanaf de bovenkant van de bebouwing waarop de afscheiding is geplaatst.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Artikel 3. Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor WOONDOELEINDEN zijn bestemd voor: wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de LvB;
2. Gebruiksvoorschriften
Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:
 - a. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
 - b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
 - 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
 - f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 onder a om de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 onder a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
 - II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.
5. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder b 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. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter mag bedragen, zie figuur 1.
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien de gebruiks- mogelijkheden 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. Uit te werken woongebied

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor UIT TE WERKEN WOONGEBIED (hierna: UW) zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum oppervlakte van 30% van de woning;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. verkeersvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. ter plaatse van UW I zijn ter plaatse van de zone gemengde doeleinden uitsluitend de begane grond en de eerste verdieping tevens bestemd voor: detailhandelsvoorzieningen maatschappelijke voorzieningen en aan zorg gerelateerde dienstverlening tot een totaal oppervlak van maximum 2500 m².
2. Uitwerkingsregels
Burgemeester en wethouders werken deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - a. per uitwerkingsgebied moet minimaal een oppervlakte van 1350 m³ aan waterberging worden gerealiseerd;
 - b. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen en dienen te voldoen aan de ter plaatse toegestane grenswaarde voor geluid;
 - c. per uitwerkingsgebied geldt dat het toegestaan aantal woningen minimaal 100 en maximaal 200 bedraagt;
 - d. direct grenzend aan de natte ecologische zone met de bestemming "water" dient een "droge" ecologische zone te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 15 meter en een gemiddelde breedte van 20 meter;
 - e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - f. ter plaatse van UW I geldt bovendien:
 - I er dient ten minste één laag ondergronds en maximaal 2 lagen bovengronds een parkeervoorziening te worden gebouwd ten behoeve van het bezoekers-parkeren voor het Reinier de Graaf Gasthuis die ten minste ruimte biedt voor 350 parkeerplaatsen;
 - II er dienen in ieder geval 2 langzaamverkeersroutes te worden aangelegd waarvan één het winkelcentrum Verdiplein verbindt met het Reinier de Graaf Gasthuis en één het Verdiplein verbindt met de Reinier de Graafweg;
 - III er dient ten minste een speelplek van minimaal 150 m² te worden aangelegd en een trapveld van tenminste 600 m²;
 - g. ter plaatse van UW II geldt het volgende:
 - I de maximaal toegestane bouwhoogte van 40 meter mag worden overschreden door een bouwhoogte van 75 meter onder voorwaarde dat uit een hoogbouweffect-rapportage blijkt dat die hoogte ruimtelijk aanvaardbaar is;
 - II parkeren dient te worden opgelost in een gebouwde parkeervoorziening waarbij bestaande uit maximaal 2 lagen waarvan één halfverdiept en waarbij de garage aan de zijde van de openbare ruimte is omringd door woningen;
 - III er moet een verkeersroute voor autoverkeer worden aangelegd die het uit te werken gebied verbindt met de Jan Thomeelaan en er dient één langzaam-verkeersroute te worden gerealiseerd die het gebied verbindt met de Brahms-laan;
 - IV er dient ten minste een speelplek van minimaal 150 m² te worden aangelegd.
3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie
Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:
 - a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan, en
 - b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard

dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzage
ligging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Artikel 5. Kantoordoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor KANTOORDOELEINDEN zijn bestemd voor kantoren uit categorie 1 van de LvB en bijbehorende voorzieningen.
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 en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
 - b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
 - 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
 - f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om:
 - a. kantoren vallend binnen categorie 2 van de LvB mogelijk te maken;
 - 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 categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.
5. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder b 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 dakterrassenafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter 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 6. Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor: bedrijven uit categorie 1 en bijbehorende voorzieningen met dien verstande dat seksinrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichtingen- en Vergunningen Besluit behorende bij de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan.

2. Gebruiksvoorschriften

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de LvB, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
- b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

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

5. Vrijstellingsbevoegdheid seksinrichtingen

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

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

6. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen

- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder b voor het plaatsen van dakkapellen in het dakvlak aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw;
 - b. het bepaalde in lid 3 onder b 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. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter 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 7. Gemengde doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor GEMENGDE DOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bedrijven met dien verstande dat seksinrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichtingen en Vergunningen Besluit behorende bij de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
- c. kantoren;
- a. dienstverlening;
- b. detailhandel;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. de onder a tot met f genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB;
- h. de onder b tot en met f genoemde functies slechts toegestaan zijn op de begane grond;
- i. en bijbehorende voorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met het 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 en erfbebouwing;
- b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
- b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen.

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 2 van de LvB toe te laten met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
- b. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies uit categorie 2 van de LvB toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.

- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.
5. Vrijstellingsbevoegdheid seksinrichtingen
Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het uitoefenen van een seksinrichting, met in achtneming van de volgende bepalingen:
- a. binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal 2 seksinrichtingen toegestaan;
 - b. binnen een straal van 250 meter vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 meter vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
 - c. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 meter te bedragen;
 - d. de onderlinge afstand tussen de 2 seksinrichtingen dient minimaal 50 meter te bedragen;
 - e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;
 - f. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.
6. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen
I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 3 onder b 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. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter 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 8. Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

- a. Gronden op de kaart aangewezen voor MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca uit categorie 1 van de LvB met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben en bijbehorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanwijzing ecologische zone is uitsluitend een ecologische zone toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanwijzing w is op de tweede en derde verdieping tevens wonen toegestaan.

2. Gebruiksvoorschriften

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. onderwijs;
- b. sociaal-medische voorzieningen;
- c. sociaal-culturele voorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- e. sport en sportieve recreatie;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- g. een ecologische zone met een minimale breedte van 15 meter en een gemiddelde breedte van 20 meter;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing w tevens woondoeleinden op de tweede en derde verdieping.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
- b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:
 - a. om de maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten;
 - b. om maatschappelijke voorzieningen die niet genoemd worden in de LvB toe te laten.
- 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 en economisch functioneren.

5. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder b 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

- c. meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur 1; het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter 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 9. Detailhandelsdoeleinden en dienstverlening

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor DETAILHANDELSDOELEINDEN EN DIENSTVERLENING zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening uit categorie 1 van de LvB en bijbehorende voorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften

- d. 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;
- b. Onder dienstverlening wordt verstaan het aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes en instellingen inzake welzijn en gezondheid.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
- b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter bedragen.

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 en economisch functioneren.

5. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder b 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. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrassenafdeling buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter 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 10. Horeca

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor HORECA zijn bestemd voor:

- a. voor horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB en voor toegangen en bergingen van de daarboven gelegen woningen;
- b. bijbehorende voorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften

De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt 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.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. bebouwing boven goothoogte is slechts toegestaan binnen het profiel als opgenomen in figuur 1 tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is aangewezen met een *;
- b. dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- c. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst;
- 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 meter bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 meter 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 met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om horecabedrijven 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 en economisch functioneren.

5. Vrijstellingsbevoegdheden dakkapellen, dakopbouwen en dakterrassen

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder b 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. het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrassenafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 meter 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 11. Volkstuinen

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor volkstuinen zijn bestemd voor VOLKSTUINEN met de daarbij behorende voorzieningen.
2. Gebruiksvoorschriften
Deze gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van activiteiten behorend bij de volkstuintvoorziening waarbij geldt dat het verboden is de volkstuinen te gebruiken voor nachtverblijf.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. per perceel mag maximaal 1 volkstuinthuisje worden gebouwd met een maximum oppervlak van 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
 - b. per perceel mag maximaal 1 kas worden gebouwd met een maximum oppervlak van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 12. Garages

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor GARAGES zijn bestemd voor de stalling van motorvoertuigen.
2. Gebruiksvoorschriften
Onder stalling is uitsluitend begrepen het stallen van motorvoertuigen.
3. Bouwvoorschriften
Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

Artikel 13. 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 en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

Artikel 14. Motorbrandstoffenverkooppunt

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor MOTORBRANDSTOFFENVERKOOPPUNT zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en opslag van motorbrandstoffen en van maximaal 1000 m³ LPG per jaar;
- b. overige detailhandel met een bruto vloer oppervlak van 125 m².

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. overkappingen opgericht mogen worden boven gronden aangewezen als onbebouwd bebouwingsvlak waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 meter mag bedragen.

Artikel 15. Tuin

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor TUIN zijn bestemd voor tuin en uitsluitend parkeren ter plaatse van de aanwijzing p.
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 en 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 oppervlak 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 oppervlak van gebouwen in de tuin mag maximaal 60 m² bedragen met dien verstande dat het maximale oppervlakte aan bijgebouwen nooit meer mag bedragen dan 30 m²;
 - c. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen;
 - d. de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 meter bedragen;
 - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,4 meter;
 - f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen;
4. Vrijstelling voor dakterrassen en balkons
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van dakterras op aan- en uitbouwen met een dakterrasafschieding van maximaal 1,5 meter hoogte;
 - b. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van een balkon met een balkonafschieding van maximaal 1,5 meter hoogte;
 - c. het bepaalde in lid 3 sub II onder d voor aanbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw met een diepte van 3 meter 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.

Artikel 16. Voortuin

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor VOORTUIN zijn bestemd voor open ruimte, erf en parkeren ter plaatse van de aanwijzing p.
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 p uitsluitend parkeren van motorvoertuigen en (brom)fietsen is toegestaan.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 meter gebouwd worden.
4. Vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van entrees en erkers
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van entrees 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 vermeerderd met 0,4 meter en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 meter 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 niet meer bedraagt dan 1,2 meter, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,4 meter en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 meter resteert;
 - II. Het college verleent de in dit lid, sub I onder a en b 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 17. Openbaar groen

1. Doeleindenomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. uitsluitend speelvoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing s;
- c. onder peil gelegen leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften

De gronden bestemd voor openbaar groen mogen uitsluitend gebruikt worden voor

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

3. Bouwvoorschriften

In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, het maximum geldt als bepaald in artikel 33;
- b. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - I. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter, de breedte niet meer bedraagt dan 2,2 meter en de diepte niet meer bedraagt dan 2,4 meter;
 - II. de fietstrommels solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - III. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

Artikel 18. 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. groenvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, langzaam verkeersroutes en water;
- b. uitsluitend groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 meter ter plaatse van de aanwijzing (ecologische zone);
- c. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing s.

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, het maximum geldt als bepaald in artikel 33.

Artikel 19. Verkeersdoeleinden 1

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN 1 zijn bestemd voor:

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

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 en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, het maximum geldt als bepaald in artikel 32;
- b. ter plaatse van de aanwijzing I luifels zijn toegestaan;
- c. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - I. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter, de breedte niet meer bedraagt dan 2,2 meter en de diepte niet meer bedraagt dan 2,4 meter;
 - II. de fietstrommels solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - III. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

Artikel 20. Verkeersdoeleinden 2

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN 2 zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de Westlandseweg, Reinier de Graafweg, Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken en een bus- en trambaan met ten hoogste 2x1 rijstrook;
- b. waarbij voor het aantal rijstroken, opstelstroken en parallelwegen niet worden meegerekend;
- c. verblijfs- en verkeersruimte;
- d. onder peil gelegen leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

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 en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor wat betreft de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het bepaalde in artikel 33.
- b. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - I. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 meter, de breedte niet meer bedraagt dan 2,2 meter en de diepte niet meer bedraagt dan 2,4 meter;
 - II. de fietstrommels solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - III. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

Artikel 21. Verkeersdoeleinden 3

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN 3 zijn bestemd voor verkeersruimte.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van:
 - a. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x3 rijstroken, in- en uitvoegstroken, busstroken en semi-permanente spitsstroken daaronder niet begrepen, ter plaatse van de Kruithuisweg;
 - b. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x2 rijstroken, opstelstroken, parallelwegen, in- en uitvoegstroken en busstroken daaronder niet begrepen, ter plaatse van de Provincialeweg;
 - c. bermen, taluds, water, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.
3. Bouwvoorschriften
 - a. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat voor de bouwhoogte hiervan maximaal 15 meter mag bedragen;
 - a. de bouwwerken 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 binnen een afstand van minimaal 8 meter uit het hart van de stam van een op de plankaart aangegeven monumentale boom 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 aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
 - II. 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 aanlegvergunning.

Artikel 22. Water

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WATER zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie;
- b. 1.30 meter onder slootbodem gelegen leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

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 groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 meter.

3. Bouwvoorschriften

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

Artikel 23. 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 en 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 meter;
 - b. bouwwerken 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 bouwwerken 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 24. Leidingen (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor LEIDINGEN zijn mede bestemd voor:
 - a. binnen een afstand van 55 meter van de medebestemming: een bovengrondse hoogspanningsleiding, 150 kV;
 - b. binnen een afstand van 5 meter van de medebestemming: een watertransportleiding; diameter 0,7 meter;
 - c. binnen een afstand van 5 meter van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding met een doorsnede van 400 mm;
 - d. deze gronden zijn secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de in lid 1 vermelde doeleinden.
3. Bouwvoorschriften
In en op de gronden mogen worden gebouwd:
 - a. ten behoeve van de primaire bestemming LEIDINGEN uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter;
 - b. bouwwerken 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 leidingen niet onevenredig wordt geschaad. De bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
4. Adviesprocedure voor bouwen
Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de secundaire 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 het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.
5. Aanlegvoorschriften
 - I. Het is verboden op en 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 anders 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.

Artikel 25. Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
 - a. Gronden op de kaart aangewezen voor ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (medebestemming) zijn primair bestemd voor de bescherming van en het onderzoek naar archeologische waarden.
 - b. deze gronden zijn secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Gebruiksvoorschriften
 - I. De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de in lid 1 sub a vermelde doeleinden. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, indien het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad.
 - II. 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.
 - III. De bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
3. Bouwvoorschriften
 - I. Op deze gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad.
 - II. 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.
 - III. De bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
4. Adviesprocedure voor gebruik en bouwen

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de gemeentelijke archeoloog, omtrent de vraag of door de voorgenomen bouw- en gebruiksactiviteiten het belang van de archeologische waarden niet onevenredig wordt geschaad. Op basis van archeologisch onderzoek dient aangetoond te zijn dat de betreffende archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Bij negatief advies van de gemeentelijke archeoloog kan een vrijstelling slechts worden verleend, nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
5. Aanlegvoorschriften
 - I. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. grondwerken dieper dan 80 cm, waartoe wordt 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 en apparatuur;
 - e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- 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;
 - d. archeologisch onderzoek betreffen of daarop zijn gericht;
 - e. betrekking hebben op gronden, waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - f. betrekking hebben op het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist.
- III. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 onder I zijn slechts toelaatbaar voor zover de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond.
6. Adviesprocedure voor aanlegvergunningen
 Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in van de gemeentelijke archeoloog omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de archeologische waarden niet onevenredig wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden. Bij negatief advies van de gemeentelijke archeoloog kan een aanlegvergunning slechts worden verleend nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
7. Voorschriften bij aanlegvergunning
 Voorzover de in lid 5 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 het college bij vergunning te stellen kwalificaties.
8. Rapportageplicht
 Een in lid 2 en 3 bedoelde vrijstelling of een in lid 5 bedoelde aanlegvergunning wordt niet eerder 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. Wijzigingsbevoegdheid
 Het college is bevoegd het plan met toepassing van artikel 11 WRO te wijzigen, door op de plankaart:
- a. de bestemming 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 bestemming 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 aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 26. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aanwezen voor CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING (medebestemming) zijn primair bestemd voor:
 - a. het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden;
 - b. deze gronden zijn secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Gebruikvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de in lid 1 vermelde doeleinden.
3. Bouwvoorschriften
Voor de panden en objecten die op de kaart zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, geldt 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, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
 - 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.
4. Vrijstellingsbevoegdheid vergroting/verandering
 - I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 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.
 - II. 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.
5. Aanlegvoorschriften
 - I. 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.
 - II. Het verbod als bedoeld in sub I 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.
 - III. Sloop als bedoeld onder sub I 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.

HOOFDSTUK III OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 27. 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 horeca en detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan. Als ondergeschikt wordt aangemerkt indien zij niet meer dan 15% van het totale bruto vloer oppervlak van de hoofdbestemming beslaat met een maximum van 250 m².
4. Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van de grond en de bebouwing, die niet om dringende reden gerechtvaardigd is.

Artikel 28. 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 29. Overige bebouwingsvoorschriften

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

Artikel 30. 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 31. 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 meter 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 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 32. 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, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 33. 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.
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 schotelantennes	3 m
Van overig straatmeubilair	6 m
Van tuinmeubilair	2 m
Van geluidsschermen	8 m
Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m
Van viaducten	6 m

Artikel 34. Algemeen procedurevoorschrift

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, zoals deze onderdeel uitmaken 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;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid 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 35. Overgangsbepalingen

1. Gebruik in strijd met het plan

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
- b. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan worden verkleind.
- c. Het bepaalde in lid 1 onder a en b is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

2. Bouwen in strijd met het plan

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van het plan en dat hetzij op het tijdstip van 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 college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, onder a ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
- c. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 2, onder a sub II voorzover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 36. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4 lid 3;
- artikel 21 lid 4;
- artikel 24 lid 5;
- artikel 25 lid 5;
- artikel 26 lid 5;
- artikel 27 lid 1;

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.

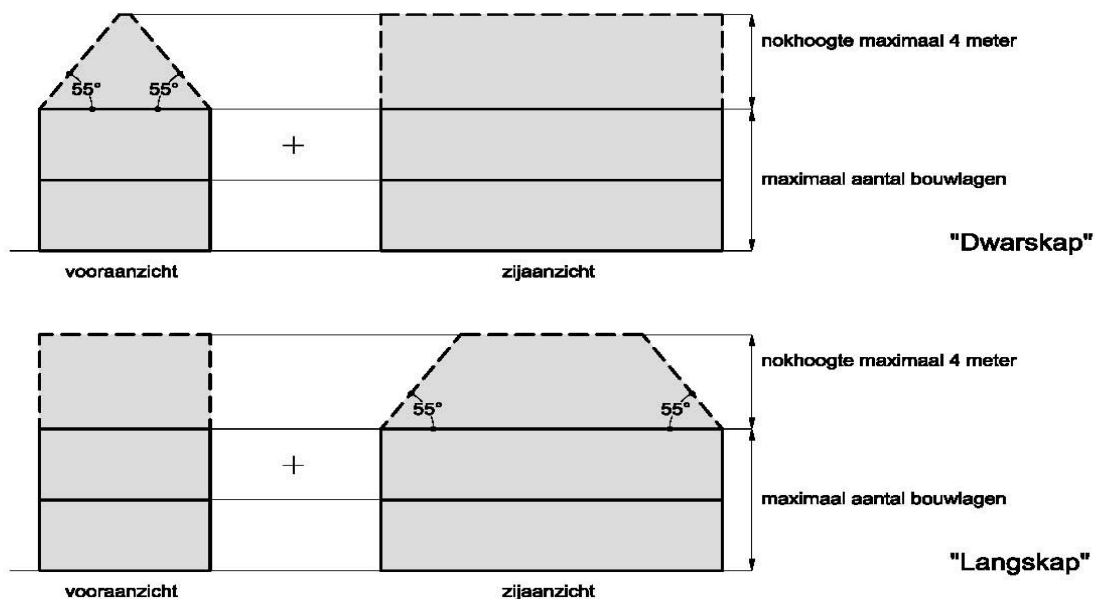
Artikel 37. Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

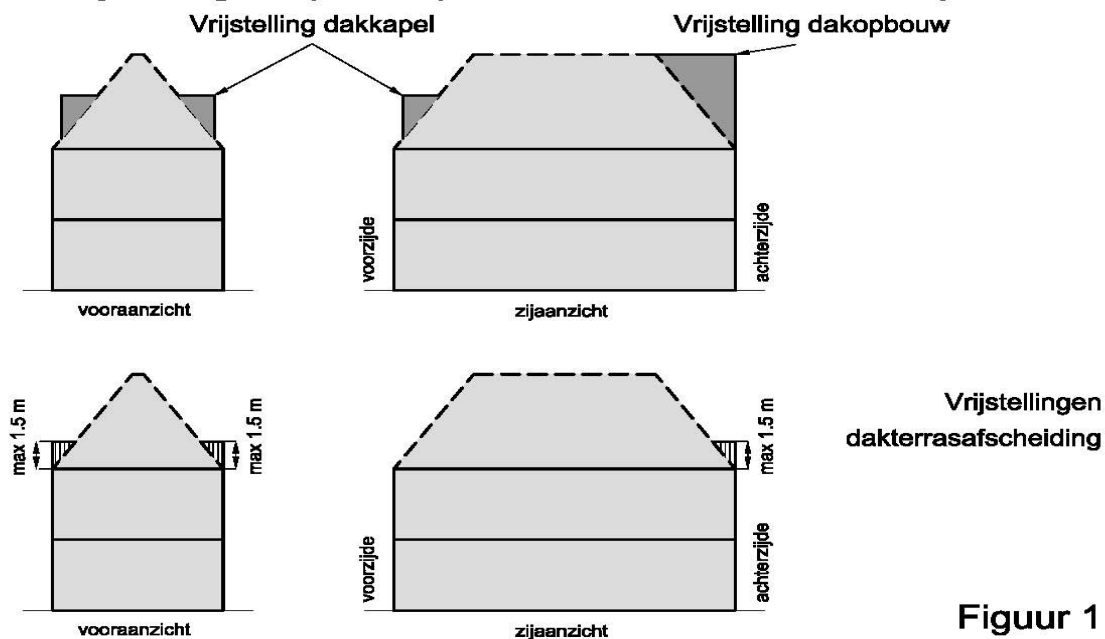
Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder).

BIJLAGE 1 FIGUUR 1

Denkbeeldig kapprofiel



Vrijstellingen (binnenplans en onder voorwaarden)



Figuur 1

BIJLAGE 2 LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN