

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE VAN HET BESTEMMINGSPLAN

TU-NOORD
(De noordelijke Wippolder)

PLANKAART:
RO-28-21-07 A

INHOUD

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGEN	10
Artikel 3	Woondoeleinden	10
Artikel 4	Woondoeleinden 2	12
Artikel 5	Uit te werken gebied voor wonen	15
Artikel 6	Kantoordoeleinden	17
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden	19
Artikel 8	Gemengde doeleinden	21
Artikel 9	Maatschappelijke doeleinden	24
Artikel 10	Begraafplaats	26
Artikel 11	Detailhandelsdoeleinden	27
Artikel 12	Horeca	29
Artikel 13	Hotel	31
Artikel 14	Garages	32
Artikel 15	Nutsvoorzieningen	33
Artikel 16	Tuin	34
Artikel 17	Voortuin	36
Artikel 18	Openbaar Groen	38
Artikel 19	Botanische tuin	40
Artikel 20	Verkeersdoeleinden 1	42
Artikel 21	Verkeersdoeleinden 2	44
Artikel 22	Verkeersdoeleinden 3	46
Artikel 23	Water	47
Artikel 24	Archeologisch waardevol gebied (medebestemming)	48
Artikel 25	Waterkeringsdoeleinden (medebestemming)	51
Artikel 26	Leidingen (medebestemming)	52
Artikel 27	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (medebestemming)	54
HOOFDSTUK III	OVERIGE BEPALINGEN	55
Artikel 28	Gebruik van gronden en bouwwerken	55
Artikel 29	Dubbeltelbepaling	56
Artikel 30	Overige bebouwingsvoorschriften	57
Artikel 31	Bestaande afstanden en andere maten	58
Artikel 32	Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen	59
Artikel 33	Wijzigingsbevoegdheden	60
Artikel 34	Hoogteaanduidingen	61
Artikel 35	Algemeen procedurevoorschrift	62
Artikel 36	Overgangsbepalingen	63
Artikel 37	Strafbepaling	64
Artikel 38	Titel	65
BIJLAGE 1 – FIGUUR 1		66
BIJLAGE 2	LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN	67

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan TU-Noord (De noordelijke Wippolder) van de gemeente Delft;
2. de kaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 2 bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
3. aan- en uitbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw van maximaal één bouwlaag vermeerderd met 0,40 m 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 het aangrenzende 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, begraafplaats, dienstverlening, hotel en horeca;
9. beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:
het totale vloeroppervlak 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. beschermd stadsgezicht:
het op de kaart als zodanig aangegeven gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
11. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
12. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

13. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
14. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van het bouwvlak;
15. bouwlaag:
een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met uitsluiting van een kap en met een maximale hoogte van 4 m, indien de maximale bouwhoogte of goothoogte in bouwlagen is aangegeven; de maximale hoogte van een halve bouwlaag bedraagt 1,5 m;
16. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
17. 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;
18. 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 bvo van de hoofdbestemming beslaan met een maximum van 250 m²;
19. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ten dienste staat van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;
20. bruto vloeroppervlak (bvo):
het totale gebouwde vloeroppervlak dat wordt gebruikt voor wonen, kantoren, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen;
21. het college:
het college van burgemeester en wethouders;
22. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk, gebied of element toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid of herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;
23. dakopbouw:
een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw;
24. dakterras:
een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;
25. 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;

26. 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;
27. 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;
28. 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;
29. figuur 1:
de figuur, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften;
30. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. grens zone industrielawaai Wet geluidhinder Schie-oever noord en zuid:
de op de kaart als zodanig aangegeven zonegrens als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder van industrieterrein Schie-oever noord en zuid;
32. 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;
33. hoofdrijbaan
een rijbaan die in belangrijke mate is bestemd voor doorgaand (auto)verkeer;
34. 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;
35. hotel:
een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is;
36. kantoor:
een bedrijf dat niet op het publiek gericht is en dat zich richt op administratieve, adviserende of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
37. kap:
een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken met een helling van maximaal 55° en met een maximum hoogte van 4 m, voorzover de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte niet in meters is aangegeven.

38. 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;
39. Lijst van Bedrijfstypen:
de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften, hierna genoemd LvB;
40. maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
41. nutsvoorzieningen:
voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
42. parkeervoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en de daarbij behorende in- en uitritten;
43. 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;
44. 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;
45. slootbodem:
bodem watergang, zoals opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap Delfland;
46. waterverbinding
een verbinding tussen bestaande waterlopen bestaand uit open water, doch indien noodzakelijk deels in de vorm van een duiker;
47. wegmeubilair:
bouwwerken, geen gebouw zijnde, van beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling ten behoeve van de bestemming verkeersdoeleinden en openbaar groen;
48. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
49. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de goothoogte van een gebouw:
 - a. de afstand van het peil tot het snijpunt van gevelvlak en dakvlak;
 - b. tot de goothoogte van hoofdgebouwen wordt niet meegerekend: kapvormige bouwdelen of rechte bouwdelen hoger dan de in sub a toegelaten goothoogte, maar vallend binnen het profiel van een denkbeeldige kap conform figuur 1, tenzij het bouwvlak 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 terrasafscheidings:

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

Artikel 3 Woondoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor WOONDOELEINDEN zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. uitsluitend parkeren op de begane grond ter plaatse van de aanwijzing p;
 - c. uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa;
 - d. uitsluitend in gebouwen gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzingen Pb, Pc en Pd;
 - e. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanwijzing g.
2. Gebruiksvoorschriften
Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
 - a. het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 30 % van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. bebouwing boven de 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 dakterrasafscheidings, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel past, 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. de hoogte van de dakterrasafscheidings mag maximaal 1,5 m bedragen;
 - g. geluidwerende voorzieningen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanwijzing 'g', voorzover de bouwhoogte maximaal 16 m bedraagt;
 - h. de maximale bouwhoogte van onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa bedraagt niet meer dan 0 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
 - i. ter plaatse van de aanwijzing Pb een gebouwde parkeervoorziening, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,2 m boven peil en ten hoogste 2 bouwlagen;
 - j. ter plaatse van de aanwijzing Pc een gebouwde parkeervoorziening, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,75 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
 - k. ter plaatse van de aanwijzing Pd een gebouwde parkeervoorziening, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
4. Vrijstellingsbevoegdheid LvB
 - a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van 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.

- b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.
5. Vrijstellingsbevoegdheid beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten, waarvan het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 50% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, economisch functioneren en het resterende bvo dat beschikbaar blijft voor wonen.
Deze vrijstelling wordt niet verleend indien de woning een ééngezinswoning in corporatiebezit is, de corporatiewoning geschikt is voor een groot gezin of een in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning aangepaste woning is.
6. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen 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 dakopbouwen buiten het denkbeeldige kapprofiel aan de zij- en voorgevelzijde van het hoofdgebouw, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel, zie figuur 1 en het bouwvolume dat buiten het denkbeeldige kapprofiel steekt niet meer mag bedragen dan 30 m³;
 - c. 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;
 - d. van het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 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.
 - III. De in dit lid onder sub I b genoemde vrijstelling is slechts toegestaan, indien daarmee wordt aangesloten bij de karakteristiek van de reeds bestaande omliggende woningen.

Artikel 4 Woondoeleinden 2

1. Doeleindenomschrijving

- Gronden op de kaart aangewezen voor WOONDOELEINDEN 2 zijn bestemd voor:
- a. wonen met uitzondering van parkeervoorzieningen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen en water;
 - c. onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa;
 - d. in gebouwen gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzingen Pb en Pd;
 - e. bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen uit categorie 1 en 2 en dienstverlening en detailhandel ter plaatse van de aanwijzing FV en in minimaal 1 m onder peil gelegen bouwlagen ter plaatse van de subbestemming W2.1;
 - f. bedrijven en kantoren uit categorie 1 en 2 ter plaatse van de subbestemming W2.2;
 - g. maatschappelijke voorzieningen en kantoren ter plaatse van de subbestemming W2.3;
 - h. uitsluitend woongebouwen ter plaatse van de subbestemming W2.4;
 - i. bedrijven en kantoren uit categorie 1 en 2, hoger onderwijs en onderzoeksinstituten en -voorzieningen en museum ter plaatse van de subbestemming W2.5;
 - j. uitsluitend groenvoorzieningen en open ruimte ter plaatse van de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof';
 - k. uitsluitend verkeersdoeleinden 1 tussen peil en 5 m boven peil, ter plaatse van de aanwijzing 'overstek'.

2. Gebruiksvoorschriften

- I. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
 - a. het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 50% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) ter plaatse van de subbestemming W.2.4 en W.2.6 niet groter is dan 30 % van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - d. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.
- II. Onder museum wordt verstaan het gebruik ten behoeve van een culturele voorziening in de vorm van een museum, voor zover het bvo ten behoeve van museum niet groter is dan 6000 m².
- III. Onder onderwijs en onderzoeksinstituten en –voorzieningen wordt verstaan hoger beroepsonderwijs, wetenschappelijk onderwijs en onderzoek dat gericht is op het ontwikkelen, onderzoeken, vervaardigen, testen, evalueren en anderszins bewerken van hoogwaardige producten, methoden, technologieën en productiewijzen, op universitair, hbo of daarmee vergelijkbaar niveau;
- IV. Onder bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening wordt verstaan het gebruik conform de gebruiksvoorschriften opgenomen onder de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, kantoordoeleinden, maatschappelijke doeleinden en detailhandelsdoeleinden, voor zover het bvo ten behoeve van bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening ter plaatse van de subbestemming W.2.1 niet groter is dan 3500 m², het bvo ten behoeve van bedrijven en kantoren ter plaatse van de subbestemming

- W.2.2 niet groter is dan 650 m² en het bvo van bedrijven en kantoren ter plaatse van de subbestemming W.2.5 niet groter is dan 2350 m².
- V. Onder maatschappelijke voorzieningen en kantoren wordt verstaan het gebruik conform de gebruiksvoorschriften zoals opgenomen onder de bestemmingen maatschappelijke doeleinden en kantoordoeleinden, voor zover het bvo ter plaatse van de subbestemming W.2.3 ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen en kantoren niet groter is dan 4000 m² en het bvo van de afzonderlijke kantoorvestigingen niet groter is dan 500 m².
- VI. Onder facilitaire voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van faciliteiten voor zover deze ten dienste staan van de in het naastgelegen gebouw(delen) gevestigde functies wonen en kantoren, voor zover het bvo ten behoeve van detailhandel niet groter is dan 250 m².
- VII. Onder onbebouwd binnenhof wordt verstaan het gebruik voor voetpaden, kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen, water en activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met dien verstande dat parkeren alleen is toegestaan ter plaatse van de aanwijzing Pb.
3. Bouwvoorschriften
- In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- ter plaatse van de aanwijzing 'hoogteaccent' mag een hoogteaccent worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 24 m en een maximum goothoogte van 15 m en een maximum oppervlakte van 270 m²;
 - toegestaan is een kap met een helling van maximaal 60°;
 - binnen het vlak met de aanwijzing 'verbindend lid' mag één nieuw bouwdeel worden gerealiseerd met een diepte van maximaal 18 m. Het nieuwe bouwdeel dient haaks op de twee tegenover elkaar liggende bouwdelen te worden gerealiseerd, waardoor een binnenhof ontstaat;
 - de binnenplanse algemene vrijstellingen ten behoeve van geringe afwijkingen, zoals opgenomen in artikel 32 van de voorschriften, zijn niet van toepassing op de subbestemming W2.6;
 - binnen de vlakken met de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof' zijn geen gebouwen toegestaan met uitsluiting van gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
 - binnen de vlakken met de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof A' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een overkapping van het binnenhof en gebouwen ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen;
 - ter plaatse van de aanwijzing overstek dienen de gronden tussen peil en tenminste 5 m boven peil onbebouwd te blijven;
 - de maximale bouwhoogte van onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa bedraagt niet meer dan 0 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
 - de maximale bouwhoogte van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pb bedraagt niet meer dan 1,2 m boven peil en ten hoogste 2 bouwlagen ter plaatse van de subbestemming W2.1, W2.2, W2.3; voorzover in het voorgaande niet anders is bepaald ten hoogste 3 bouwlagen;
 - de maximale bouwhoogte van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pd bedraagt niet meer dan 2 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
 - bij nieuwbouwwoningen, niet zijnde sociale woningbouw, geldt de eis dat 100% van het totale aantal benodigde parkeerplaatsen onder peil gerealiseerd moet worden; bij herontwikkelde monumentale gebouwen en sociale woningbouw dient 60% van het totale aantal benodigde parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden;
 - de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.

4. Aanlegvoorschriften

- I. Het is verboden binnen een afstand van 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.

5. Vrijstelling voor monumentale bomen

- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub k voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
- b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

6. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub 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 maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

Artikel 5 Uit te werken gebied voor wonen

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor UIT TE WERKEN GEBIED VOOR WONEN zijn bestemd voor:

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

2. Uitwerkingsregels

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

- a. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- b. de karakteristieke gebouwdelen op de adressen Julianalaan 136,138-140 en Prins Bernhardlaan 6 dienen zo veel mogelijk te worden hergebruikt; aanpassingen daartoe zijn mogelijk; sloop van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is toegestaan indien daarmee een zinvol voortbestaan van de te handhaven karakteristieke gebouwdelen wordt bereikt; gehele sloop is slechts toegestaan indien uit onderzoek is gebleken dat de bebouwing niet geschikt te maken is voor hergebruik voor de doeleinden zoals omschreven in lid 1; vervangende nieuwbouw hoeft niet noodzakelijkerwijs eenzelfde grondvlak en bouwvolume te krijgen;
- c. binnen de bestemming dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals zijn vastgesteld in de nota Parkeren en Stallen van oktober 2003; voor de realisatie van nieuwbouwwoningen, niet zijnde sociale woningbouw, geldt de eis dat 100% van de parkeernorm onder peil gerealiseerd moet worden; voor het parkeren bij herontwikkelde monumentale gebouwen en sociale woningbouw dient 60% van de parkeernorm in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden;
- d. de maximale bouwhoogte van gebouwde parkeervoorzieningen is 1,2 m boven peil en ten hoogste 2 bouwlagen;
- e. in afwijking van de in sub c genoemde percentages en de in sub d genoemde maximale bouwhoogte is het deels realiseren van de parkeernorm op maaiveldniveau toegestaan, voorzover het individuele garages betreffen, die zijn gelegen in de bij de woningen behorende tuinen, op minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woningen en voorzien zijn van een oprit van minimaal 5 m lang en 2,5 m breed;
- f. de bouwvoorschriften voor gebouwen in het desbetreffende gebied, moeten voldoen aan de volgende vereisten:

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

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

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

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

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

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

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan, en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerkingsplan hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen is gebleken.

Artikel 6 Kantoordoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor KANTOORDOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a. kantoren uit categorie 1 en 2 van de LvB;
- b. bedrijven uit categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanwijzing 'bedrijfsdoeleinden mogelijk';
- c. en bijbehorende voorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften

- a. 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.
- b. Onder bedrijven wordt verstaan het gebruik conform de gebruiksvoorschriften opgenomen onder de bestemming bedrijfsdoeleinden.

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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om kantoren toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
- b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit 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 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 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 7 Bedrijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor BEDRIJFSDOELEINDEN zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB;
- b. ter plaatse van de aanduiding I tevens een metaalfabriek, SBI-code 284;
- c. ter plaatse van de aanduiding II tevens bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats, SBI-code 45;
- d. ter plaatse van de aanduiding III tevens een meubelfabriek of timmerwerkfabriek, SBI-code 361 respectievelijk 203/204;
en bijbehorende voorzieningen;
met dien verstande dat seksinrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichtingen- en Vergunningenbesluit 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, begraafplaats, 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 de 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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om bedrijven uit categorie 3.1 van de LvB mogelijk te maken;
 - 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 2 en indien de kwaliteit van de 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 m vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 m vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
- c. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 m te bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen de 2 seksinrichtingen dient minimaal 50 m te bedragen;
- e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;
- f. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.

6. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen

I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3 onder d 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. van het bepaalde in lid 3 onder d voor het plaatsen van een dakterrasafscheiding buiten het denkbeeldig kapprofiel, waarvan de hoogte maximaal 1,5 m mag bedragen, zie figuur 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 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 en bedrijven, zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichting en Vergunningenbesluit Milieubeheer niet zijn toegestaan;
 - c. detailhandel;
 - d. kantoren;
 - e. dienstverlening;
 - f. maatschappelijke doeleinden;
 - g. de onder a tot en met f genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - h. ter plaatse van de aanduiding I tevens een metaalfabriek, SBI-code 284;
 - i. ter plaatse van de aanduiding II tevens bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats, SBI-code 45;
 - j. en bijbehorende voorzieningen;
 - k. met dien verstande dat de onder b tot en met f genoemde functies slechts zijn toegestaan op de begane grond;
 - l. met dien verstande dat in afwijking van het gestelde onder k, de onder b tot en met f en j genoemde functies zowel op de begane grond als boven de begane grond zijn toegestaan ter plaatse van het adres Rotterdamseweg 64.
- II Ter plaatse van de aanwijzing 'beperkte gemengde doeleinden' zijn uitsluitend toegestaan:
 - a. de onder I sub b, d, e, f en j genoemde functies, de functie congresfaciliteit, de functie hotel, conform de doeleindenomschrijving zoals opgenomen onder de bestemming hotel;
 - b. de onder I sub b, d, e, f en j genoemde functies, de functie congresfaciliteit en de functie hotel zijn zowel op de begane grond als boven de begane grond toegestaan;
 - c. uitsluitend groenvoorzieningen en open ruimte ter plaatse van de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof';
 - d. parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder de in I sub j genoemde functies zijn uitsluitend in gebouwen, ter plaatse van de aanwijzing Pb toegestaan.

2. Gebruiksvoorschriften

- a. 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.
- b. Voor de gebruiksvoorschriften van de in lid 1 sub b tot en met f genoemde functies wordt verwezen naar gebruiksvoorschriften opgenomen onder de bestemming bedrijfsdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, kantoordoeleinden en maatschappelijke doeleinden, voor zover het bvo ten behoeve van kantoren ter plaatse van de aanwijzing 'beperkt gemengde doeleinden' niet groter is dan 2000 m² en het bvo van de afzonderlijke kantoorvestigingen niet groter is dan 500 m².
- c. Onder congresfaciliteit wordt verstaan een voorziening ten behoeve van het houden van vergaderingen, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is en deze horecavoorziening niet meer dan 15% van het totale bvo van de congresfaciliteit beslaat.
- d. Onder hotel wordt verstaan het gebruik ten behoeve van horeca-activiteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is en deze horecavoorziening niet meer dan 15% van het totale bvo van het hotel beslaat, één en ander conform de gebruiksvoorschriften zoals opgenomen onder de bestemming hotel.

- e. Onder onbebouwd binnenhof wordt verstaan het gebruik voor voetpaden, kunstobjecten, speelvoorzieningen, ecologie, (openbaar) groen, water en activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met dien verstande dat parkeren alleen is toegestaan ter plaatse van de aanwijzingen OB(p) en Pb.
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 plankkaart 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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
 - f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.
 - g. binnen de vlakken met de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof' zijn geen gebouwen toegestaan;
 - h. binnen de vlakken met de aanwijzing 'onbebouwd binnenhof A' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een overkapping van het binnenhof;
 - i. de gebouwde parkeervoorzieningen mogen maximaal 1,2 m boven peil liggen en ten hoogste 2 bouwlagen;
 - j. ter plaatse van de aanwijzing 'beperkt gemengde doeleinden' geldt bij nieuwbouwwoningen, niet zijnde sociale woningbouw, de eis dat 100% van het totale aantal benodigde parkeerplaatsen onder peil gerealiseerd moet worden. Bij herontwikkelde monumentale gebouwen en sociale woningbouw dient 60% van het totale aantal benodigde parkeerplaatsen in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden.
 4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten, met uitzondering van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfstypen een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
 - II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de 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 m vanaf NS-stations en binnen een straal van 50 m vanaf gebedshuizen en scholen zijn seksinrichtingen niet toegestaan;
 - c. de afstand tussen de seksinrichting en de dichtstbijzijnde woning van een derde dient minimaal 10 m te bedragen;

- d. de onderlinge afstand tussen de 2 seksinrichtingen dient minimaal 50 m te bedragen;
 - e. ten behoeve van de seksinrichting dient in voldoende mate in parkeergelegenheid voor de bezoekers te zijn voorzien;
 - f. een seksinrichting in de vorm van een raamprostitutiebedrijf is niet toegestaan.
6. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen en dakterrassen
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 onder 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. 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.
7. Vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van congresfaciliteit en hotel
- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen voor overschrijding van bouwgrenzen voor zover:
 - a. het gronden betreft met de aanwijzing ch;
 - b. de ruimte noodzakelijk is voor het goed functioneren van een hotel en/of congresfaciliteit;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarde van het pand;
 - d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.
 - 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 waarden van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van voorzieningen die in de Lijst van Bedrijfstypen een kader om de categorie hebben; en voor bijbehorende voorzieningen

2. Gebruiksvoorschriften

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. onderwijs;
- b. sociaal-medische voorzieningen;
- c. sociaal-culturele voorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- e. sport en sportieve recreatie;
- f. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

3. Bouwvoorschriften

In 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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 van de LvB toe te laten, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om maatschappelijke voorzieningen toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, levendigheid en economisch functioneren.

5. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen 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 dakterrasafscheiding 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 10 Begraafplaats

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor BEGRAAFPLAATS zijn bestemd voor en begraafplaats.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden als begraafplaats met de daarbij behorende gebouwen, wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen, open terreinen, water en bouwwerken geen gebouw zijnde.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. voor de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt het maximum als bepaald in artikel 34;
 - b. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.
4. Aanlegvoorschriften
 - I. Het is verboden op of in de in lid 1 genoemde gronden alsmede binnen een afstand van 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 aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
 - II. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 onder I zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de cultuurhistorische waarden van de begraafplaats als geheel niet onevenredig worden geschaad.
 - III. Het verbod als bedoeld in lid 4, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouwvergunning.
5. Vrijstelling voor monumentale bomen
 - a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub b voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 11 Detailhandelsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor DETAILHANDELSDOELEINDEN zijn bestemd voor het uitoefenen van detailhandel en dienstverlening uit categorie 1 en 2 van de LvB en bijbehorende voorzieningen.
2. Gebruiksvoorschriften
 - a. 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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
 - f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.
4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB
 - a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 om de uitoefening van detailhandel en de daaraan gebonden horeca en dienstverlening toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit 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 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 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 12 Horeca

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor HORECA zijn bestemd voor:

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

2. Gebruiksvoorschriften

- I. De begane grond mag uitsluitend gebruikt worden door een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van drank- en/of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, waaronder in ieder geval worden verstaan café's, restaurants, lunchrooms, snackbars en hiermee gelijk te stellen inrichtingen of bedrijven;
- II. Boven de begane grond is uitsluitend wonen toegestaan en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen waaronder wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
 - a. het beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) niet groter is dan 30 % van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen;
 - b. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimten (en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en/of detailhandel.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. bebouwing boven de 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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.

4. Vrijstellingsbevoegdheden LvB

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

- a. het bepaalde in lid 1 om horecabedrijven uit categorie 3.1 mogelijk te maken, met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
- b. het bepaalde in lid 1 om horecabedrijven en aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.

- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit 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 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 dakterrasafscheiding 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 13 Hotel

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor HOTEL zijn bestemd voor hotel en bijbehorende voorzieningen.
2. Gebruiksvoorschriften
De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca-activiteiten die in hoofdzaak gericht zijn op het bieden van overnachtingsgelegenheid, waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. bebouwing boven de 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 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
 - f. de hoogte van de dakterrassenafscheidingsen mag maximaal 1,5 m bedragen.
4. Vrijstellingsbevoegdheden dakopbouwen, dakkapellen 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 dakterrassenafscheidung 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 14 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 goothoogte maximaal 3 m mag bedragen.

Artikel 15 Nutsvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangeduid als NUTSVOORZIENINGEN zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.
2. Gebruiksvoorschriften
Onder voorzieningen van openbaar nut worden verstaan voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.
3. Bouwvoorschriften
In en op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

Artikel 16 Tuin

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor TUIN zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitsluitend parkeren op maaiveld 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;
- c. alleen ter plaatse van de aanwijzing Pa een onder peil gelegen parkeervoorziening is toegestaan.

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 totale oppervlak aan bijgebouwen nooit meer mag bedragen dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte van de bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw mag maximaal 2,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- g. de bouwwerken en gebouwen dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht;
- h. de maximale bouwhoogte van onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa bedraagt niet meer dan 0 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag.

4. Aanlegvoorschriften

- I. Het is verboden binnen een afstand van 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 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.
- 5. 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 een dakterras op aan- en uitbouwen met een dakterrasafscheiding van maximaal 1,5 m hoogte;
 - b. het bepaalde in lid 3 sub I onder b voor het bouwen van een balkon met een balkonafscheiding van maximaal 1,5 m hoogte;
 - c. het bepaalde in lid 3 sub II onder d voor aanbouwen aan de zijgevel van het hoofdgebouw met een diepte van 3 m, mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 meter vrije ruimte resteert;
 - d. het bepaalde in lid 3 sub II onder e voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.
 - 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.
- 6. Vrijstelling voor monumentale bomen
 - a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 II sub g voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 17 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, alleen ter plaatse van de aanwijzing Pc gebouwde parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen en (brom)fietsen zijn toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing e erkers gebruikt mogen worden conform de gebruiksvoorschriften van de aangrenzende hoofdbebouwing.

3. Bouwvoorschriften

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

- a. erfafscheidingen met een maximale hoogte van 1 m;
- b. ondergeschikte bouwdelen die uit de aard van de bestemming volgen, zoals luifels boven voordeuren met een maximale breedte van 2 m en een maximale diepte van 1 m en bordessen;
- c. ter plaatse van de aanwijzing Pc een gebouwde parkeervoorziening, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,75 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
- d. ter plaatse van de aanwijzing e een erker, waarvan de breedte niet meer bedraagt dan een derde van de aangrenzende gevel van het hoofdgebouw, de diepte maximaal 1,20 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert;
- e. met dien verstande dat de bouwwerken op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de plankaart aangegeven monumentale bomen dienen te worden opgericht.

4. Aanlegvoorschriften

- I. Het is verboden binnen een afstand van 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 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.

5. Vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van entrees, erkers en fietsenbergingen

- I. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van entrees 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 0,40 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert;
- b. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van erkers waarvan de breedte niet meer bedraagt dan tweederde van de aangrenzende gevel van het hoofdgebouw, de diepte niet meer bedraagt dan 1,20 m, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de aangrenzende bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m en waarbij een vrije ruimte tot de bestemmingsgrens van minimaal 1 m resteert;
 - c. het bepaalde in lid 3 voor het bouwen van fietsenbergingen, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,20 m en het grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 20% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming VOORTUIN, met dien verstande dat ongeacht het bebouwingspercentage minimaal 4 m² kan worden toegestaan.
- II. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstellingen indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
 - b. de privacy;
 - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld: de samenhang van de voorgevels.
6. Vrijstelling voor monumentale bomen
- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 18 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 parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa;
- d. in gebouwen gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pb;
- e. parkeren op maaiveld ter plaatse van de aanwijzing p1, p2, p3 en p4;
- f. in- en uitritten van en naar parkeervoorzieningen die niet grenzen aan de bestemmingen verkeersdoeleinden 1 of 2;
- g. zwevende balkons ter plaatse van de aanwijzing 'balkonzone';
- h. terrassen en zwevende balkons ter plaatse van de aanwijzing 'balkon- en terraszone';
- i. 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, geluidwerende voorzieningen en water;
- b. uitsluitend groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water en recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 m ter plaatse van de aanwijzing 'ecologische zone', waarbinnen alleen ter plaatse van de aanwijzing s305 tevens een speelvoorziening is toegestaan en alleen ter plaatse van de aanwijzing 'balkonzone' tevens zwevende balkons zijn toegestaan;
- c. activiteiten ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met uitzondering van parkeren ter plaatse van de aanwijzingen 'balkonzone' en 'balkon- en terraszone';
- d. baggerdepot uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing BD;
- e. reinwaterkelders uitsluitend ter plaatse van de aanwijzing RWK;
- f. parkeren is alleen toegestaan ter plaatse van de aanwijzingen Pa, Pb, p1, p2, p3, p4 en voor zover het aantal parkeerplaatsen ter plaatse van de aanwijzing p1 niet groter is dan 16 plaatsen, ter plaatse van de aanwijzing p2 niet groter is dan 32 plaatsen, ter plaatse van de aanwijzing p3 niet groter is dan 60 plaatsen en ter plaatse van de aanwijzing p4 niet groter is dan 34 plaatsen;
- g. in- en uitritten ten behoeve van gemotoriseerd verkeer zijn alleen toegestaan van en naar parkeervoorzieningen die niet grenzen aan de bestemmingen verkeersdoeleinden 1 of 2.

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 geldt het maximum als bepaald in artikel 34;
- b. balkons alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanwijzing 'balkonzone';
- c. balkons en terrassen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanwijzing balkon- en terraszone';
- d. de maximale bouwhoogte van onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa bedraagt niet meer dan 0 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
- e. de maximale bouwhoogte van gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pb 1,2 m boven peil mag zijn en ten hoogste 2 bouwlagen;
- f. bij parkeerplaatsen ten behoeve van nieuwbouwwoningen, niet zijnde sociale woningbouw, geldt de eis dat 100% van het totale benodigde aantal ondergronds gerealiseerd moet worden; bij parkeerplaatsen ten behoeve van herontwikkelde monumentale gebouwen en sociale woningbouw dient 60% van het benodigde totale aantal in gebouwde voorzieningen gerealiseerd te worden;
- g. 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;

- h. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,5 m, de breedte niet meer bedraagt dan 2,2 m en de diepte niet meer bedraagt dan 2,4 m;
 - de fietstrommels solitair staan, dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

- 4. Aanlegvoorschriften
 - I. Leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
 - II. Het is verboden binnen een afstand van 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.
 - III. Het verbod als bedoeld in lid 4, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.

- 5. Vrijstelling voor monumentale bomen
 - a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 19 Botanische tuin

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor BOTANISCHE TUIN zijn bestemd voor:

- a. wetenschappelijk onderwijs en onderzoek in de botanie;
- b. het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

2. Gebruiksvoorschriften

De gronden bestemd voor botanische tuin mogen uitsluitend gebruikt worden voor

- a. wetenschappelijk onderwijs en onderzoek in de botanie, 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 m 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 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. de nokhoogte van het denkbeeldige kapprofiel in figuur 1 mag maximaal 4 m bedragen en de hellingshoek van de denkbeeldige kapprofiel maximaal 55°;
- c. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt het maximum als bepaald in artikel 34;
- d. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.

4. Aanlegvoorschriften

- I. Het is verboden op of in de in lid 1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

- II. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 onder I zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover de cultuurhistorische waarden van het park als geheel niet onevenredig worden geschaad.

- III. Het verbod als bedoeld in lid 5, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouwvergunning.

5. Vrijstelling voor monumentale bomen

- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub d voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.

- b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 20 Verkeersdoeleinden 1

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor VERKEERSDOELEINDEN 1 zijn bestemd voor:
 - a. verblijfs- en verkeersruimte;
 - b. uitsluitend onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa;
 - c. balkons ter plaatse van de aanwijzing 'balkonzone';
 - d. leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

2. Gebruiksvoorschriften
De gronden bestemd voor verkeersdoeleinden 1 mogen uitsluitend gebruikt worden voor
 - a. verblijfs- en verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen, alsmede voor groenvoorzieningen, water, kunstwerken en nutsvoorzieningen;
 - b. activiteiten ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen ter plaatse van de aanwijzing 'balkonzone';

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 geldt het maximum als bepaald in artikel 34;
 - b. de maximale bouwhoogte van onder peil gelegen parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanwijzing Pa bedraagt niet meer dan 0 m boven peil en ten hoogste 1 bouwlaag;
 - c. bouwwerken op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen dienen te worden opgericht;
 - d. ter plaatse van de aanwijzing f uitsluitend een fietsenberging is toegestaan;
 - e. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,50 m, de breedte niet meer bedraagt dan 2,20 m en de diepte niet meer bedraagt dan 2,40 m;
 - de fietstrommels solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden;
 - f. balkons alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanwijzing 'balkonzone', waarbij geldt dat de onderkant van het balkon niet onder de onderkant van de tweede bouwlaag mag liggen.

4. Aanlegvoorschriften
 - I. Leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen 1,3 meter onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
 - II. Het is verboden binnen een afstand van minimaal 8 m 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 aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

- III. Het verbod als bedoeld in lid 4, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.
5. Vrijstelling voor monumentale bomen
- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub b voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
 - b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 21 Verkeersdoeleinden 2

1. Doeleindenomschrijving

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

- a. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Oostpoortweg;
- b. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Julianalaan;
- c. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Delfgauwseweg;
- d. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Schoemakerstraat;
- e. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Mijnbouwstraat;
- f. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken, trambanen, busstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Michiel de Ruyterweg;
- g. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken, trambanen, busstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van het Mijnbouwplein;
- h. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet wordt meegeteld, ter plaatse van het Zuidplantsoen;
- i. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Jaffalaan;
- j. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Rotterdamseweg;
- k. verblijfs- en verkeersruimte;
- l. 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, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt het maximum als bepaald in artikel 34.
- b. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht;
- c. fietstrommels alleen zijn toegestaan indien:
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,50 m, de breedte niet meer bedraagt dan 2,20 m en de diepte niet meer bedraagt dan 2,40 m;
 - de fietstrommels solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

4. Aanlegvoorschriften

- I. Leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen onder peil te worden aangelegd, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen 1,3 meter onder de slootbodem moeten worden aangelegd;
- II. Het is verboden binnen een afstand van minimaal 8 m 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 aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- III. Het verbod als bedoeld in lid 4, onder II, 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.

5. Vrijstelling voor monumentale bomen

- a. Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub b voor het oprichten van bouwwerken binnen een afstand van 8 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen.
- b. Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

Artikel 22 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 2 x 3 rijstroken, in- en uitvoegstroken, busstroken en semi-permanente spitsstroken daaronder niet begrepen, ter plaatse van de A13;
 - b. bermen, taluds, waterlopen, groenvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen.
3. Bouwvoorschriften
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 m mag bedragen.

Artikel 23 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 natte groenstructuren.

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 bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen. Ter plaatse van de aanwijzing 'brug' mag de bouwhoogte van bruggen maximaal 7 m bedragen.

Artikel 24 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 40 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
 Voor zover de in lid 5 bedoelde werken en werkzaamheden, danwel 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 25 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 m;
 - 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 26 Leidingen (medebestemming)

1. Doeleindenomschrijving
Gronden op de kaart aangewezen voor LEIDINGEN (medebestemming) zijn primair bestemd voor:
 - a. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een ondergrondse hoogspanningsverbinding, 150 kV;
 - b. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een watertransportleiding met een Ø van 568 mm;
 - c. binnen een afstand van 4 m van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding tot een Ø van 400 mm.
 - d. binnen een afstand van 5 m van de medebestemming: een rioolwaterpersleiding met Ø groter dan 400 mm.
 - e. 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 gebouw zijnde met een maximum bouwhoogte van 2,5 m;
 - b. Bouwwerken ten behoeve van 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 de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden 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 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 voor zover 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 27 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.

Artikel 28 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken als:
 - a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan; als ondergeschikt bestanddeel wordt aangemerkt horeca en detailhandel dat niet meer dan 15% van het totale bvo 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 redenen gerechtvaardigd is.

Artikel 29 Dubbeltelbepaling

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

Artikel 30 Overige bebouwingsvoorschriften

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

Artikel 31 Bestaande afstanden en andere maten

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

Artikel 32 Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Het college is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II terzake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1 m mogen worden verhoogd;
 - b. afwijking van de hellingshoek van daken van 55° tot maximaal 70°;
 - c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van 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 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de stedenbouwkundige kwaliteit en verkeersafwikkeling ter plaatse.

Artikel 33 Wijzigingsbevoegdheden

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen.

Het college is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, 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 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 34 Hoogteaanduidingen

1. Voor de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen dienen – naast hetgeen in 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. Voor zover op de kaart de goothoogte is aangegeven, mag de maximaal toelaatbare hoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen, tenzij het bebouwingsvlak op de plankaart is gemarkeerd met een *;
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 bovenleidingen ten behoeve van de tram, inclusief masten	12 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

Artikel 35 Algemeen procedurevoorschrift

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

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

Artikel 36 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, voor zover 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 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 de hoogte.
 - c. het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 2, onder a sub II voor zover dit vanwege een terzake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

Artikel 37 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 5 lid 3
- artikel 16 lid 4
- artikel 17 lid 4
- artikel 18 lid 4
- artikel 19 lid 4
- artikel 20 lid 4
- artikel 21 lid 4
- artikel 24 lid 5
- artikel 26 lid 5
- artikel 27 lid 5
- artikel 28 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.

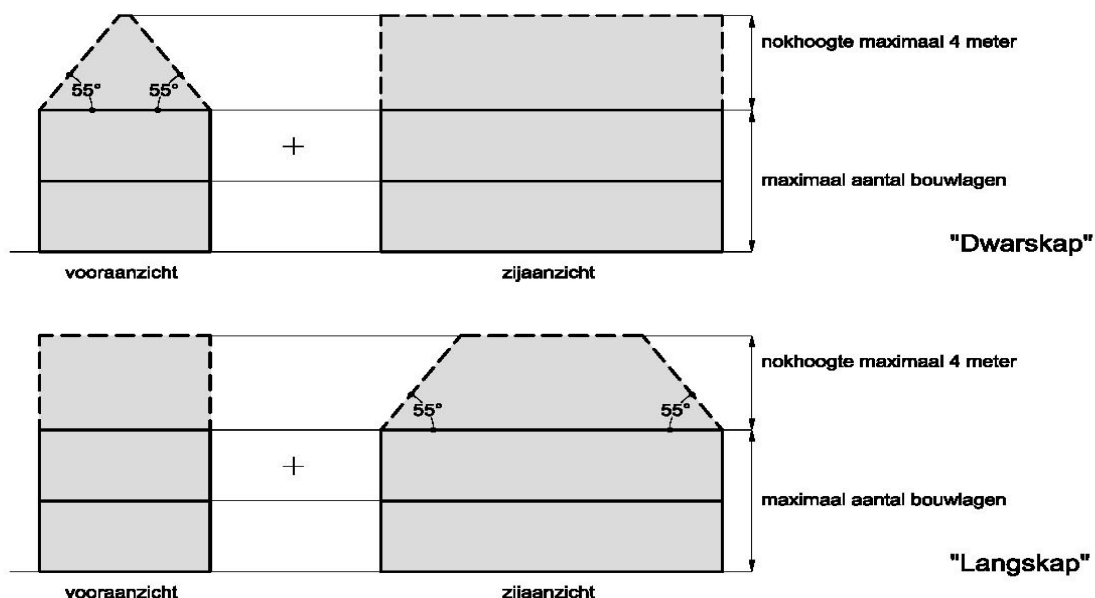
Artikel 38 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

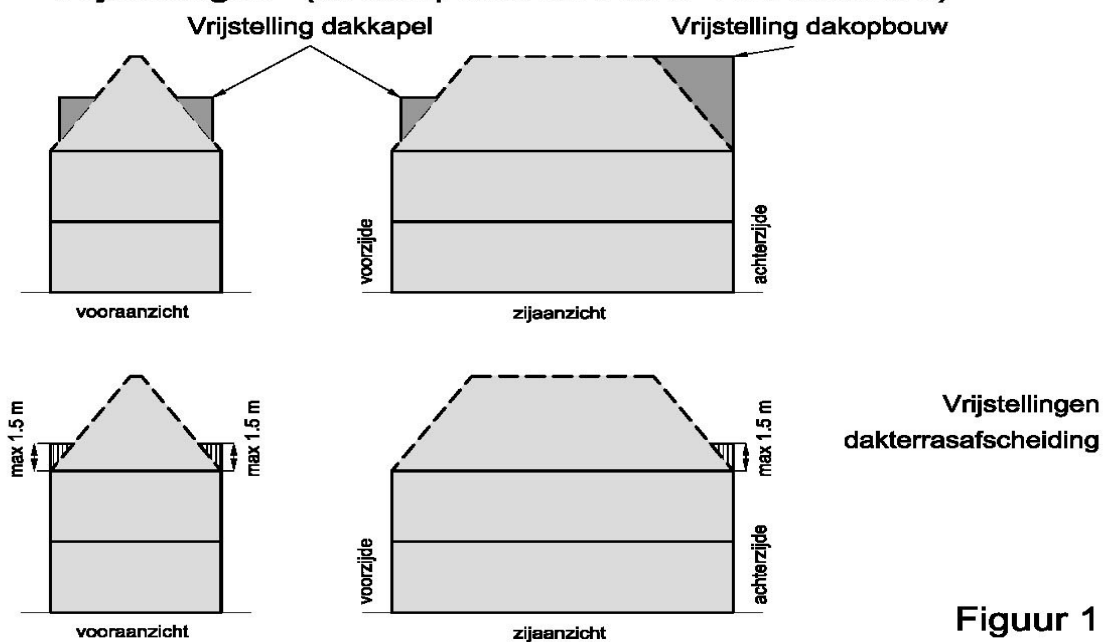
Bestemmingsplan TU-Noord (De noordelijke Wippolder)

BIJLAGE 1 – FIGUUR 1

Denkbeeldig kapprofiel



Vrijstellingen (binnenplans en onder voorwaarden)



Figuur 1

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

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