

VOORSCHRIFTEN DEEL UITMAKENDE
VAN HET BESTEMMINGSPLAN:

ZUIDWEST deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder)

PLANKAART bestaande uit 4 delen:
RO 14 21 20

TER INZAGE GELEGD DOOR HET COLLEGE VAN B&W
d.d. 29 januari 2008

VASTGESTELD DOOR DE RAAD
d.d. ...

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

ONHERROEPELIJK
d.d. ...

INHOUD

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	5
Artikel 1.	Begripsbepalingen	5
Artikel 2.	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	11
Artikel 3.	Bedrijf	11
Artikel 4.	Gemengd 1	13
Artikel 5.	Gemengd - Detailhandel - Dienstverlening	15
Artikel 6.	Gemengd - Maatschappelijk - Wonen	16
Artikel 7.	Gemengd - Sport - Wonen	18
Artikel 8.	Gemengd - Uit te werken	20
Artikel 9.	Groen	21
Artikel 10.	Horeca	22
Artikel 11.	Kantoor	23
Artikel 12.	Maatschappelijk	24
Artikel 13.	Natuur - Landschappelijke waarden	25
Artikel 14.	Recreatie - Volkstuin	26
Artikel 15.	Sport	27
Artikel 16.	Tuin	28
Artikel 17.	Verkeer	29
Artikel 18.	Verkeer - Stroomweg	30
Artikel 19.	Water	31
Artikel 20.	Wonen	32
Artikel 21.	Wonen - Uit te werken	34
HOOFDSTUK III	DUBBELBESTEMMING	35
Artikel 22.	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	35
Artikel 23.	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (dubbelbestemming)	38
Artikel 24.	Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)	39
Artikel 25.	Leiding - Riool (dubbelbestemming)	40
Artikel 26.	Leiding - Water (dubbelbestemming)	41
Artikel 27.	Waterkering (dubbelbestemming)	42
HOOFDSTUK IV	ALGEMENE BEPALINGEN	43
Artikel 28.	Anti-dubbeltelbepaling	43
Artikel 29.	Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten etc.	44
Artikel 30.	Algemene gebruiksbepalingen	45
Artikel 31.	Algemene vrijstellingsbepalingen	46
Artikel 32.	Algemene wijzigingsbepalingen	47
Artikel 33.	Algemene procedurebepalingen	48
HOOFDSTUK V	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	49
Artikel 34.	Strafbepaling	49
Artikel 35.	Overgangsbepalingen	50
Artikel 36.	Slotbepaling	51
BIJLAGE 1	FIGUUR 1	52
BIJLAGE 2	LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN	53

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder) van de gemeente Delft;
2. de plankaart:
de plankaart van het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder), bestaande uit vier delen: RO 14 21 20;
3. aan- en uitbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw 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 de verdieping van het aangrenzend hoofdgebouw;
7. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
8. bebouwingspercentage:
de oppervlakte van de bebouwing, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van het bouwvlak;
9. bedrijf:
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de LvB, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca;
10. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
11. bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
13. bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van het bouwvlak;
14. bouwlaag:
een tussen twee opeenvolgende vloeren gelegen, voor verblijf geschikt, deel van een gebouw met uitsluiting van een kap;
15. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
17. bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegelaten;
18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. bvo (brutovloeroppervlak):
het totale gebouwde vloeroppervlak;
20. bijbehorende voorzieningen:
voorzieningen die ten dienste staan van en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming zoals parkeren, groen en ontsluitingswegen;
21. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ten dienste staat van de in het bijbehorende hoofdgebouw toegelaten functies;
22. carport:
stalling voor een auto bij het huis, onder een afdak;
23. college:
het college van burgemeester en wethouders;
24. consumentenvuurwerk:
vuurwerk voor particulier gebruik;

25. cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk, gebied of element toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid of herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;
26. dakopbouw:
een geheel of gedeeltelijk toegevoegde bouwlaag op een gebouw boven goothoogte;
27. dakterras:
een buitenruimte, gelegen op een hoofdgebouw of op een aan- of uitbouw voorzien van een afscheiding;
28. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
29. dienstverlening:
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals kapsalons en reisbureaus;
30. 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;
31. erker:
een uitbouw aan de voorgevel van een hoofdgebouw;
32. figuur 1:
de figuur, die onderdeel uitmaakt van de voorschriften;
33. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
34. 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;
35. hoofdrijbaan:
een rijbaan die in belangrijke mate is bestemd voor doorgaand (auto)verkeer;
36. 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;

37. hotel:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bieden van overnachtingsgelegenheid waarbij het verstrekken van drank en etenswaren hoofdzakelijk functieondersteunend is;

38. hoogtescheidingslijn:

een op de kaart binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;

39. kantoor:

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

40. kap:

een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken;

41. 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;

42. LvB:

de Lijst van Bedrijfstypen die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften;

43. maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats); en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of
- gevangeniswezen; en/of
- defensie/militaire zaken.

44. nutsvoorzieningen:

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

45. parkeervoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en de daarbij behorende in- en uitritten;

46. peil:

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

47. 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;

48. slootbodem:

bodem watergang, zoals opgenomen in de legger van het Hoogheemraadschap Delfland;

49. volkstuint:

klein lapje grond, deel uitmakend van een complex, waarop voedings- en siergewassen worden geteeld;

50. waterverbinding:

een verbinding tussen bestaande waterlopen bestaand uit open water, doch indien noodzakelijk deels in de vorm van een duiker;

51. woning:

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

52. 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 dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
3. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
6. de hoogte van een windmolen:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.
7. de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen:
de hoogte van balkon- en terrasafscheidingsen wordt gemeten vanaf de bovenkant van de bebouwing waarop de afscheiding is geplaatst.
8. afstanden:
afstanden worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3. Bedrijf

1. Bestemmingsomschrijving

I De op de plankaart voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 1 van de LvB;
- b. bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat seksinrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer behorende bij de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan.

II Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorbrandstoffenverkooppunt' is de verkoop van motorbrandstof toegestaan, waaronder wordt verstaan;

- a. detailhandel en opslag van motorbrandstoffen, waarbij geldt dat per jaar maximaal 1000 m³ LPG mag worden opgeslagen;
- b. overige detailhandel met een bvo van maximaal 125 m².

2. Bouwvoorschriften

I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte vergrotingen van het hoofdgebouw niet toegestaan;
- c. dakkapellen zijn niet toegestaan aan de voor- en zijkant van het gebouw;
- d. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak, waarin hij wordt geplaatst.

II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en volgende bepalingen:

- a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorbrandstoffenverkooppunt' zijn overkappingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 8 m;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorbrandstoffenverkooppunt' zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 m;
- d. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

3. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1 om bedrijven uit categorie 2 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 categorie 1 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.

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

- a. binnen het gehele gemeentelijke grondgebied zijn maximaal 2 seksinrichtingen toegestaan;

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

Artikel 4. Gemengd 1

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wonen en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. bedrijven, met dien verstande dat seksinrichtingen en bedrijven zoals bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder en artikel 2.4 Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer behorende bij de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
 - c. detailhandel;
 - d. kantoren;
 - e. dienstverlening;
 - f. maatschappelijke voorzieningen;
 - g. de onder a tot met f genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB;
 - h. de onder b en c genoemde functies slechts toegestaan zijn op de begane grond;
 - i. de onder e genoemde functie is slechts toegestaan op de begane grond en de eerste verdieping;
 - j. bijbehorende voorzieningen.
- II Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn de gronden tevens bestemd voor horeca.
- III Ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.
- IV Ter plaatse van de aanduiding 'geen detailhandel toegestaan' is geen detailhandel toegestaan.
- V Ter plaatse van de aanduiding 'geen kantoren toegestaan' zijn geen kantoren toegestaan.
- VI Ter plaatse van de aanduiding 'geen wonen toegestaan' is geen wonen toegestaan.

2. Bouwvoorschriften

- I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
 - b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte uitsluitend dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, op een afstand van tenminste 2 m uit de voorgevelrooilijn, toegestaan.
- II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
- a. aan- en uitbouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met de bestemming 'gemengd 1' niet bebouwd is;
 - b. de diepte van een aan- en uitbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 m bedragen, tenzij de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met de bestemming 'gemengd 1' minder is dan 40 m², dan geldt er geen maximale diepte;
 - c. de diepte van een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 m bedragen, mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
 - d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m;
 - e. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40

- m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
- f. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan;
 - g. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.
3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, onder I, a voor dakopbouwen en dakkapellen aan de voor-, en achterkant van het hoofdgebouw buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
 - b. het bepaalde in lid 2, onder I, b voor het bouwen van dakterrasafscheidings in de voorgevelrooilijn;
 - c. het bepaalde in lid 2, onder II, f 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, onder a tot en met c 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 en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.
4. Specifieke gebruiksvoorschriften
- Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:
- a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - 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.
5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om de onder a tot en met f genoemde functies toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
 - II Het college verleent de in dit lid onder I a en b genoemde vrijstellingen indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

Artikel 5. Gemengd - Detailhandel - Dienstverlening

1. Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor 'gemengd – detailhandel - dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. detailhandel en/of dienstverlening uit categorie 2 van de LvB;
 - b. bijbehorende voorzieningen.
2. Bouwvoorschriften
 - I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
 - a. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte vergrotingen van het hoofdgebouw niet toegestaan.
 - II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en volgende bepalingen:
 - a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.
3. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
 - I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om de onder a genoemde functies uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om de onder a genoemde functies toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
 - II Het college verleent de in dit lid onder I a en b genoemde vrijstellingen indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

Artikel 6. Gemengd - Maatschappelijk - Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'gemengd – maatschappelijk – wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. de onder a en b genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB;
- d. bijbehorende voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte uitsluitend dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, op een afstand van tenminste 2 m uit de voorgevelrooilijn, toegestaan.

II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met de bestemming 'gemengd – maatschappelijk – wonen' niet bebouwd is;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 m bedragen, tenzij de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met de bestemming 'gemengd – maatschappelijk - wonen' minder is dan 40 m², dan geldt er geen maximale diepte;
- c. de diepte van een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 m bedragen, mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
- f. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan;
- g. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, onder I, a voor dakopbouwen en dakkapellen aan de voor-, en achterkant van het hoofdgebouw buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
- b. het bepaalde in lid 2, onder I, b voor het bouwen van dakterrasafscheidings in de voorgevelrooilijn;
- c. het bepaalde in lid 2, onder II, f 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, onder a tot en met c 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 en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.
4. Specifieke gebruiksvoorschriften
Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:
- a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - 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.
5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 om de onder a en b genoemde functies uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 om de onder a en b genoemde functies toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
 - II Het college verleent de in dit lid onder I a en b genoemde vrijstellingen indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

Artikel 7. Gemengd - Sport - Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'gemengd – maatschappelijk - wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. sportvoorzieningen;
 - b. wonen en aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - c. de onder a en b genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB;
 - d. overige bijbehorende voorzieningen.
- II Ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' is een gebouwde parkeervoorziening toegestaan.
- III Ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' zijn de gronden tevens bestemd voor een overbouwing.

2. Bouwvoorschriften

- I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
 - a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw en dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
 - b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte uitsluitend dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, op een afstand van tenminste 2 m uit de voorgevelrooilijn, toegestaan.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, onder I, a voor dakopbouwen en dakkapellen aan de voor-, en achterkant van het hoofdgebouw buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
 - b. het bepaalde in lid 2, onder I, b voor het bouwen van dakterrasafscheidings in de voorgevelrooilijn.
- II Het college verleent de in dit lid, onder a en b genoemde vrijstellingen indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
 - a. de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
 - b. de privacy;
 - c. de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

4. Specifieke gebruiksvoorschriften

- Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:
 - a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40% van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - 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.

5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

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

II Het college verleent de in dit lid onder I a en b genoemde vrijstellingen indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.

III Het college verleent de in dit lid onder I c genoemde vrijstelling, indien de ruimtelijke kwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan de relatie tot de openbare ruimte en belendende percelen, groen en mobiliteit.

Artikel 8. Gemengd - Uit te werken

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'gemengd - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum oppervlakte van 40% van de woning;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. verkeersvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en water.
- II Ter plaatse van de aanduiding 'publieksgerichte functies' zijn de gronden op de begane grond en de eerste verdieping tevens bestemd voor: detailhandelsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en aan zorg gerelateerde dienstverlening tot een totaal oppervlak van maximum 3000 m².
- III Ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' is parkeren uitsluitend toegestaan in een gebouwde parkeervoorziening.

2. Uitwerkingsregels

- Burgemeester en wethouders werken deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met in achtneming van de volgende bepalingen:
- a. er moet minimaal 1350 m³ aan waterberging worden gerealiseerd;
 - b. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen en dienen te voldoen aan de ter plaatse toegestane grenswaarde voor geluid;
 - c. het toegestaan aantal woningen bedraagt minimaal 100 en maximaal 200;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische zone Reinier de Graaf' direct grenzend aan de natte ecologische zone met de bestemming 'water' dient een 'droge' ecologische zone te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 15 meter en een gemiddelde breedte van 20 meter;
 - e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - f. er dient ten minste één laag ondergronds en maximaal 2 lagen bovengronds een parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' te worden gebouwd ten behoeve van het bezoekersparkeren voor het Reinier de Graaf Gasthuis die ten minste ruimte biedt voor 350 parkeerplaatsen;
 - g. er dienen in ieder geval 2 langzaam verkeersroutes te worden aangelegd waarvan één het winkelcentrum Verdiplein verbindt met het Reinier de Graaf Gasthuis en één het Verdiplein verbindt met de Reinier de Graafweg;
 - h. er dient ten minste een speelplek van minimaal 150 m² te worden aangelegd en een trapveld van tenminste 600 m².

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

- Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:
- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan, en
 - b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzage ligging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Artikel 9. Groen

1. Bestemmingsomschrijving

I De op de plankaart voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. recreatieve voorzieningen;
- c. water;
- d. ecologische zones;
- e. langzaam verkeersroutes;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
- i. geluidwerende voorzieningen.

II Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen;

III Ter plaatse van de aanduiding 'speelplek' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor speelvoorzieningen met minimaal het oppervlak zoals is aangegeven op de plankaart;

IV Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische zone' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenstructuren, natuurvriendelijke oevers, water, recreatieve langzaamverkeersroutes met een maximale breedte van 2 m en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

I Voor het bouwen van bouwwerken gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. leidingen zijn uitsluitend onder maaiveld toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de functie water de leidingen minimaal 1,3 m onder de slootbodembodem moeten worden aangelegd.

II Gebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van:

- a. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen';
- b. fietsenstallingen 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 voorzieningen voor het stallen van fietsen solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

Artikel 10. Horeca

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- op de begane grond voor horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB;
 - bijbehorende voorzieningen, waarbij uitsluitend parkeren is toegestaan alleen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

2. Bouwvoorschriften

- I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
- de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw, dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
 - indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte uitsluitend dakterrasafscheidings en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, op een afstand van tenminste 2 m uit de voorgevelrooilijn, toegestaan.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- het bepaalde in lid 2, onder I, a voor dakopbouwen en dakkapellen aan de voor- en achterkant van het hoofdgebouw buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
 - het bepaalde in lid 2, onder I, b voor het bouwen van dakterrasafscheidings in de voorgevelrooilijn.
- II Het college verleent de in dit lid onder a tot en met b genoemde vrijstellingen indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan:
- de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen;
 - de privacy;
 - de stedenbouwkundige kwaliteit voor wat betreft het straatbeeld en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.

4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

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

Artikel 11. Kantoor

1. Bestemmingsomschrijving

I De op de plankaart voor 'kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren uit categorie 1 van de LvB;
- b. bijbehorende voorzieningen.

II Ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' zijn de gronden tevens bestemd voor een overbouwing.

2. Bouwvoorschriften

I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte vergrotingen van het hoofdgebouw niet toegestaan;
- c. dakkapellen zijn niet toegestaan aan de voor- en zijkant van het gebouw;
- d. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak, waarin hij wordt geplaatst.

II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en volgende bepalingen:

- a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

3. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 1 a om kantoren uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken;
- b. het bepaalde in lid 1 a om kantoren toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.

II Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van de leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit en economisch functioneren.

Artikel 12. Maatschappelijk

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. maatschappelijke voorzieningen uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. ondersteunende horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB;
 - c. bijbehorende voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

- I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
 - b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte vergrotingen van het hoofdgebouw niet toegestaan;
 - c. dakkapellen zijn niet toegestaan aan de voor- en zijkant van het gebouw;
 - d. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak, waarin hij wordt geplaatst.
- II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en volgende bepalingen:
- a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

3. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 1, a, om maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 van de LvB mogelijk te maken;
 - b. het bepaalde in lid 1, a, om ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 en 3.2' maatschappelijke voorzieningen uit categorie 3.1 en 3.2 van de LvB mogelijk te maken, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - c. het bepaalde in lid 1, a om maatschappelijke voorzieningen toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.
- II Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 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 13. Natuur - Landschappelijke waarden

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'natuur - landschappelijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. groenvoorzieningen;
 - b. groenstructuren;
 - c. natuurvriendelijke oevers;
 - d. water;
 - e. recreatieve langzaam verkeersroutes met een maximale breedte van 2 meter;
 - f. recreatieve voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. kunstwerken;
 - i. het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële landschappelijke waarden.
- II Ter plaatse van de aanduiding 'speelplek' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor speelvoorzieningen met minimaal het oppervlak zoals is aangegeven op de plankaart.
- III Ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is het gebruik als ijsbaan toegestaan.
- IV Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

- Voor het bouwen gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepaling:
- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan.

Artikel 14. Recreatie - Volkstuin

1. Bestemmingsomschrijving

- De op de plankaart voor 'recreatie - volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. volkstuinen met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat nachtverblijf niet is toegestaan.

2. Bouwvoorschriften

- I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepaling:

- a. per bouwvlak mag maximaal 1 verenigingsgebouw worden gebouwd.

- II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. per perceel mag maximaal 1 volkstuinhuisje worden gebouwd met een maximum oppervlak van 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
- b. per perceel mag maximaal 1 kas worden gebouwd met een maximum oppervlak van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- c. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 15. Sport

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de LvB, met uitzondering van voorzieningen die in de LvB een kader om de categorie hebben;
- b. ondersteunende horeca uit categorie 1 en 2 van de LvB;
- c. bijbehorende voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte vergrotingen van het hoofdgebouw niet toegestaan;
- c. dakkapellen zijn niet toegestaan aan de voor- en zijkant van het gebouw;
- d. een dakkapel mag maximaal een derde bedragen van de oppervlakte van het dakvlak, waarin hij wordt geplaatst.

II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en volgende bepalingen:

- a. fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

3. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- d. het bepaalde in lid 1, onder a, om sportactiviteiten uit categorie 3.1 van de LvB mogelijk te maken;
- e. het bepaalde in lid 1, onder a, om sportactiviteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB.

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

Artikel 16. Tuin

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. tuin;
 - b. activiteiten ten dienste van de bestemming van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat alleen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeren van motorvoertuigen is toegestaan.
- II Ter plaatse van de aanduiding "carport" is een carport toegestaan.

2. Bouwvoorschriften

- Voor het bouwen gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
- a. erkers zijn toegestaan met een maximale breedte van tweederde van de voorgevel, een maximale diepte van 1,2 m en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende twee bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m;
 - b. entrees, luifels en bordessen zijn toegestaan met een maximale breedte van eenderde van de breedte van de voorgevel, een maximale diepte van 1 m en een maximale bouwhoogte van de aangrenzende eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m;
 - c. fietsenbergingen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 5 m² en een maximale bouwhoogte van 1,2 m.

Artikel 17. Verkeer

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'verkeer' aangewezen gronden 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 Westlandseweg, Reinier de Graafweg, Buitenhofdreef en de Martinus Nijhofflaan;
 - b. een bus- en trambaan met ten hoogste 2x1 rijstrook;
 - c. verblijfs- en verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende verhardingen alsmede voor groenvoorzieningen, water, kunstwerken en nutsvoorzieningen;
 - d. geluidwerende voorzieningen;
 - e. voorzieningen voor het stallen van fietsen.
- II Ter plaatse van de aanduiding 'luifel' is een luifel toegestaan.
- III Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

- Voor het bouwen gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:
- a. voorzieningen voor het stallen van fietsen 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 voorzieningen voor het stallen van fietsen solitair staan dan wel maximaal eenmaal zijn geschakeld;
 - er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden.

Artikel 18. Verkeer - Stroomweg

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'verkeer-Stroomweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x2 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Kruithuisweg;
- b. een hoofdrijbaan met ten hoogste 2x2 doorgaande rijstrook, waarbij voor het aantal rijstroken opstelstroken, busstroken en parallelwegen niet worden meegeteld, ter plaatse van de Provincialeweg;
- c. bermen;
- d. taluds;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen.

2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat voor de bouwhoogte hiervan maximaal 15 meter mag bedragen;
- b. de bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 8 m uit het hart van de stam van de op de plankaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder a 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.
- II Het college verleent de in dit lid genoemde vrijstelling, indien geen onevenredige verslechtering van de groeiomstandigheden van de monumentale boom optreedt.

4. Aanlegvergunning

- I Het is verboden binnen een afstand van minimaal 8 meter uit het hart van de stam van een op de plankaart aangegeven monumentale boom zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen van halfverharde paden en wegen;
 - d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - e. het aanbrengen van drainage;
 - f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- II Het verbod als bedoeld in lid 4, onder I, is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende aanlegvergunning.

Artikel 19. Water

1. Bestemmingsomschrijving

I De op de plankaart voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterhuishouding in samenhang met waterrecreatie;
- b. wateraanvoer en -afvoer en waterberging;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals bruggen, duikers, kades, taluds en beschoeiingen;
- d. minimaal 1,3 meter onder slootbodem gelegen leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

II Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische zone' zijn de gronden tevens bestemd voor natte groenstructuren.

2. Bouwvoorschriften

Uitsluitend het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde is toegestaan, waarbij geldt dat steigers ten behoeve van de toegang tot naastgelegen gronden een maximale bouwhoogte van 4 m en een minimale bouwhoogte van 0,2 m mogen hebben.

Artikel 20. Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

I De op de plankaart voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de LvB;
- b. bijbehorende voorzieningen, waarbij uitsluitend parkeren is toegestaan alleen ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

II Ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' is een gebouwde parkeervoorziening op de begane grond toegestaan.

III Ter plaatse van de aanduiding 'luifel' is een luifel toegestaan.

2. Bouwvoorschriften

I Voor het bouwen van bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van de hoofdgebouwen mag worden overschreden door vergrotingen van het hoofdgebouw, dakterrasafscheidingen en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, mits zij binnen het denkbeeldige kapprofiel passen, zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd;
- b. indien het bouwvlak op de plankaart is aangewezen met een * zijn boven goothoogte uitsluitend dakterrasafscheidingen en voorzieningen voor de betreding van een dakterras, op een afstand van tenminste 2 m uit de voorgevelrooilijn, toegestaan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2 m bedragen.

II Voor het bouwen van bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de voorschriften van artikel 29 en de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan onder de voorwaarde dat 50% van de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met de bestemming 'wonen' niet bebouwd is;
- b. de diepte van een aan- en uitbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 m bedragen, tenzij de oppervlakte van de buiten het bouwvlak gelegen gronden met de bestemming 'wonen' minder is dan 40 m², dan geldt er geen maximale diepte;
- c. de diepte van een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag maximaal 3,5 m bedragen, mits tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen vermeerderd met 0,40 m;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen aan de zijgevel mag maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het bijbehorende hoofdgebouw vermeerderd met 0,40 m, mits de diepte van de aanbouw niet meer bedraagt dan 2,5 m en tussen aanbouw en perceelsgrens minimaal 1 m vrije ruimte resteert;
- f. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn toegestaan;
- g. voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- h. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, onder I, a voor dakopbouwen en dakkapellen aan de voor- en achterkant van het hoofdgebouw buiten het denkbeeldige kapprofiel zoals dit in figuur 1 is gedefinieerd, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de nokhoogte van dit denkbeeldige kapprofiel;
- b. het bepaalde in lid 2, onder I, b voor het bouwen van dakterrasafscheidings in de voorgevelrooilijn;
- c. het bepaalde in lid 2, onder II, d, voor het bouwen van aan- en uitbouwen aan de voorgevel, uitsluitend tussen het oorspronkelijke bijgebouw en de voorgevel over een

- maximale breedte van het oorspronkelijke bijgebouw, waarbij het doortrekken van de kap van het hoofdgebouw in dezelfde hoek naar de erfbebouwing mogelijk wordt gemaakt;
- d. het bepaalde in lid 2, onder II, c voor het bouwen van aanbouwen aan de zijgevel met een diepte van maximaal 3,5 m op de perceelsgrens;
 - e. het bepaalde in lid 2, onder II, d (respectievelijk e) voor het bouwen van aan- en uitbouwen met een hoogte van 1,5 (respectievelijk 2,5) bouwlaag, indien het hoofdgebouw een souterrain heeft.
- II Het college verleent de in dit lid onder a tot en met b en d 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 en de samenhang van gootlijn, noklijn en kapprofiel, met dien verstande dat een dakkapel van maximaal een derde van de oppervlakte van het dakvlak waarin hij wordt geplaatst in ieder geval is toegestaan.
4. Specifieke gebruiksvoorschriften
Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, voor zover:
- a. het bvo ten behoeve van kantoor- en/of praktijkruimten en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 40 % van het bvo van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - 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.
5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 1 onder a om de aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 2 van de LvB mogelijk te maken met uitzondering van bedrijven die in de LvB een kader om de categorie hebben;
 - b. het bepaalde in lid 1 onder a om aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te laten die niet genoemd worden in de LvB;
 - c. het bepaalde in lid 1 onder b om parkeren op gronden zonder de aanduiding 'parkeren' mogelijk te maken.
- II Het college verleent de in dit lid onder I a en b genoemde vrijstellingen indien deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot categorie 1 en indien de kwaliteit van leefomgeving niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan: sociale veiligheid, groen, mobiliteit, en economisch functioneren.
- III Het college verleent de in dit lid onder I c genoemde vrijstelling, indien de ruimtelijke kwaliteit niet nadelig wordt beïnvloed. In de beoordeling wordt aandacht besteed aan de relatie tot de openbare ruimte en belendende percelen, groen en mobiliteit.

Artikel 21. Wonen - Uit te werken

1. Bestemmingsomschrijving

- I De op de plankaart voor 'wonen - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum oppervlakte van 40% van de woning;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. verkeersvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en water.
- II Ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' is parkeren uitsluitend toegestaan in een gebouwde parkeervoorziening.

2. Uitwerkingsregels

- Burgemeester en wethouders werken deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met in achtneming van de volgende bepalingen:
- a. er moet minimaal 1350 m³ aan waterberging worden gerealiseerd;
 - b. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de bebouwingsgrenzen en dienen te voldoen aan de ter plaatse toegestane grenswaarde voor geluid;
 - c. het toegestaan aantal woningen bedraagt minimaal 100 en maximaal 200;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'ecologische zone Reinier de Graaf' direct grenzend aan de natte ecologische zone met de bestemming 'water' dient een 'droge' ecologische zone te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 15 meter en een gemiddelde breedte van 20 meter;
 - e. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - f. de maximaal toegestane bouwhoogte van 40 meter mag worden overschreden door een bouwhoogte van 75 meter onder voorwaarde dat uit een hoogbouweffect-rapportage blijkt dat die hoogte ruimtelijk aanvaardbaar is;
 - g. parkeren dient te worden opgelost in een gebouwde parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'gebouwde parkeervoorziening' bestaande uit maximaal 2 lagen waarvan één halfverdiept en waarbij de garage aan de zijde van de openbare ruimte is omringd door woningen;
 - h. er moet een verkeersroute voor autoverkeer worden aangelegd die het uit te werken gebied verbindt met de Jan Thomeelaan en er dient één langzaam verkeersroute te worden gerealiseerd die het gebied verbindt met de Brahmslaan;
 - i. er dient ten minste een speelplek van minimaal 150 m² te worden aangelegd.

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

- Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:
- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan, en
 - b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzage ligging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

Hoofdstuk III Dubbelbestemming

Artikel 22. Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor 'archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn:
 - a. primair bestemd voor de bescherming van en het onderzoek naar archeologische waarden;
 - b. secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Bouwvoorschriften
Bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming en zijn slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend.
3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
 - I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, zoals is bedoeld in lid 2, indien:
 - a. het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad.
 - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
 - II De bouwwerken dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
4. Specifieke gebruiksvoorschriften
 - I De gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de in lid 1 onder a vermelde doeleinden.
5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften
 - I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 onder I, indien:
 - a. het belang van het archeologisch waardevol gebied niet onevenredig wordt geschaad.
 - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
 - II De bouwwerken dienen te voldoen aan de gebruiksvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming.
6. 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.
7. Aanlegvergunning
 - I Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'archeologisch waardevol gebied' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college

- (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- a. grondwerken dieper dan 80 cm, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
 - c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 - d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.
- II Het verbod als bedoeld in dit lid, 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 dit lid, 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.
- IV 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.
- V Voor zover de in dit lid, onder I, 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 3 en 4 bedoelde vrijstelling of een in lid 7 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 het college 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' (dubbelbestemming) 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' (dubbelbestemming) alsnog toe te kennen aan gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 23. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving
De op de plankaart voor 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangewezen gronden zijn:
 - a. primair bestemd voor het behoud en herstel van actuele en het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden;
 - b. secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.
2. Bouwvoorschriften
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. op alle locaties is vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
 - b. voor alle panden is de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte;
 - c. voor alle panden en objecten is de bestaande bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte.
3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften
 - I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand of object 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, wint het college schriftelijk advies in bij de Commissie voor welstand en monumenten, omtrent de vraag of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de eventueel te stellen voorwaarden.
4. Aanlegvergunning
 - I Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) een pand of object ter plaatse van de 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geheel of gedeeltelijk te slopen.
 - II Het verbod als bedoeld in dit lid, onder 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 van kracht worden van het plan.
 - III Sloop als bedoeld onder dit lid, onder 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 24. Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'leiding - hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding, 150kV, binnen een afstand van 55 m van de dubbelbestemming: 'leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximaal toegestane bouwhoogte voor de hoogspanningsmast bedraagt 45 m;
- b. de maximale toegestane bouwhoogte voor overige bouwwerken bedraagt 4 m;
- c. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming en zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, zoals is bedoeld in lid 2, onder b, indien het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad.

II Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

4. Aanlegvergunning

I Het is verboden op en in de gronden met de bestemming 'leiding - hoogspanningsverbinding' 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 hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

II Het verbod als bedoeld in dit lid, 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 dit lid, onder I, zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

IV Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 25. Leiding - Riool (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'leiding - riool' aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor een rioolwaterpersleiding met een doorsnede van 400 mm binnen een afstand van 5 m van de dubbelbestemming: 'leiding - riool';
- b. secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 4 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming en zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, zoals is bedoeld in lid 2, onder b, indien het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad.

II Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

4. Aanlegvergunning

I Het is verboden op en in de gronden met de bestemming 'leiding - riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de Bestemmingsomschrijving 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 dit lid, 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 dit lid, onder I, zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

IV 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 26. Leiding - Water (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'leiding - water' aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor een watertransportleiding met een diameter van 0,7 m binnen een afstand van 5 m van de dubbelbestemming: 'leiding - water';
- b. secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 4 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming en zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, zoals is bedoeld in lid 2, onder b, indien het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad.

II Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het college schriftelijk advies in bij de beheerder(s) van de leiding(en) omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad.

4. Aanlegvergunning

I Het is verboden op en in de gronden met de bestemming 'leiding - water' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de Bestemmingsomschrijving 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 dit lid, 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 dit lid, onder I, zijn slechts toelaatbaar voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

IV 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. Waterkering (dubbelbestemming)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'waterkering' aangewezen gronden zijn:

- a. primair bestemd voor waterkering en bijbehorende voorzieningen;
- b. secundair bestemd voor de andere op de plankaart aangegeven bestemmingen.

2. Bouwvoorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ten behoeve van de primaire bestemming waterkeringsdoeleinden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan met een maximum bouwhoogte van 4 m;
- b. bouwwerken ten behoeve van secundaire bestemmingen dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in de voorschriften behorend bij de secundaire bestemming en zijn slechts toelaatbaar, indien daarvoor vrijstelling door het college is verleend.

3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- I Het college is bevoegd vrijstelling te verlenen, zoals bedoeld in lid 2, onder b, indien het belang van de leidingen niet onevenredig wordt geschaad.
- II 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.

HOOFDSTUK IV ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 28. Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 29. Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten etc.

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart en het bepaalde in hoofdstuk II, III en IV van deze voorschriften met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de maximaal toelaatbare hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 4 m, de maximaal toelaatbare hoogte van een halve bouwlaag mag niet meer bedragen dan 1,5 m, voorzover op de plankaart het maximaal aantal bouwlagen is aangegeven;
- c. de maximale hoogte van een kap bedraagt 4 m, de hellingshoek bedraagt maximaal 55°, voorzover op de plankaart de maximale bouwhoogte en goothoogte niet in meters is aangegeven;
- d. 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 dakterrasafscheidings en balkonafscheidings	1,5 m
Van erf- en terreinafscheidings elders	2 m
Van voorzieningen voor de betreding van een dakterras	1,5 m
Van lichtmasten	9 m
Van vrijstaande antenne-installaties t.b.v. telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 m
Van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	5 m
Van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes	5 m
Van schotelantennes	3 m
Van overig straatmeubilair	6 m
Van tuinmeubilair	2 m
Van geluidschermen	8 m
Van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Artikel 30. Algemene gebruiksbepalingen

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, met uitzondering van het bepaalde in lid 3 onder b;
 - c. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, met uitzondering van het bepaalde onder lid 3, sub d.
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 ondergeschikte detailhandel en horeca, waaronder wordt verstaan dat het bvo gebruikt ten behoeve van die functie nooit meer mag bedragen dan 15% van het totale bvo van de hoofdbestemming met een maximum bvo van 250m².
 - d. het stallen van kampeermiddelen op de gronden gelegen 1 meter achter de voorgevelrooilijn binnen de bestemming wonen.
4. Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, 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 31. Algemene vrijstellingsbepalingen

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 maximale 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 32. Algemene wijzigingsbepalingen

1. 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 33. Algemene procedurebepalingen

Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, zoals deze onderdeel uit maken 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 of op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk V OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 34. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8, lid 3;
- artikel 18, lid 4;
- artikel 21, lid 3;
- artikel 22, lid 7;
- artikel 23, lid 4;
- artikel 24, lid 4;
- artikel 25, lid 4;
- artikel 26, lid 4;
- artikel 30, lid 1;

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

Artikel 35. Overgangsbepalingen

1. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2. Overgangsrecht bouwwerken

- I Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- II Eenmalig kan vrijstelling worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 2, onder I, met maximaal 10%.
- III Lid 2, onder I, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

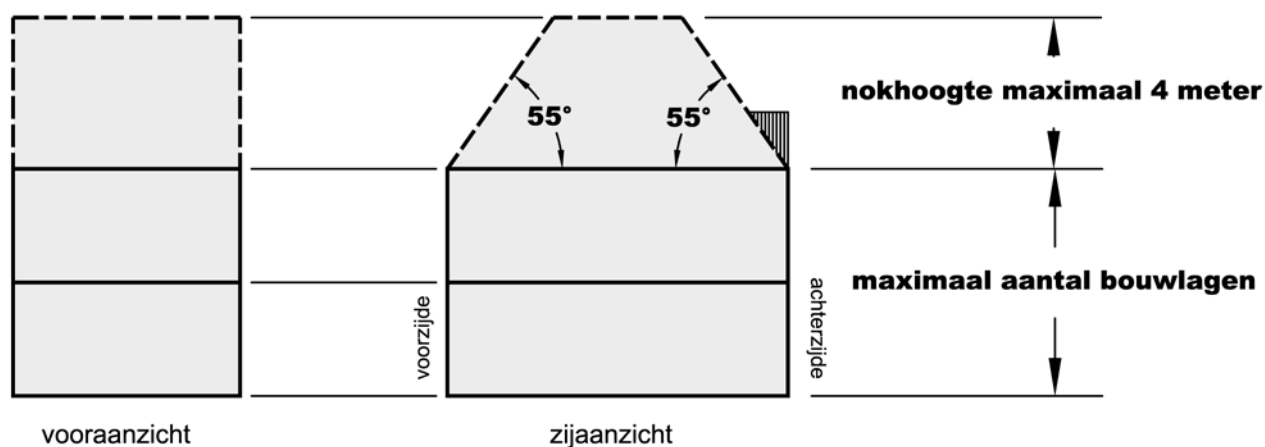
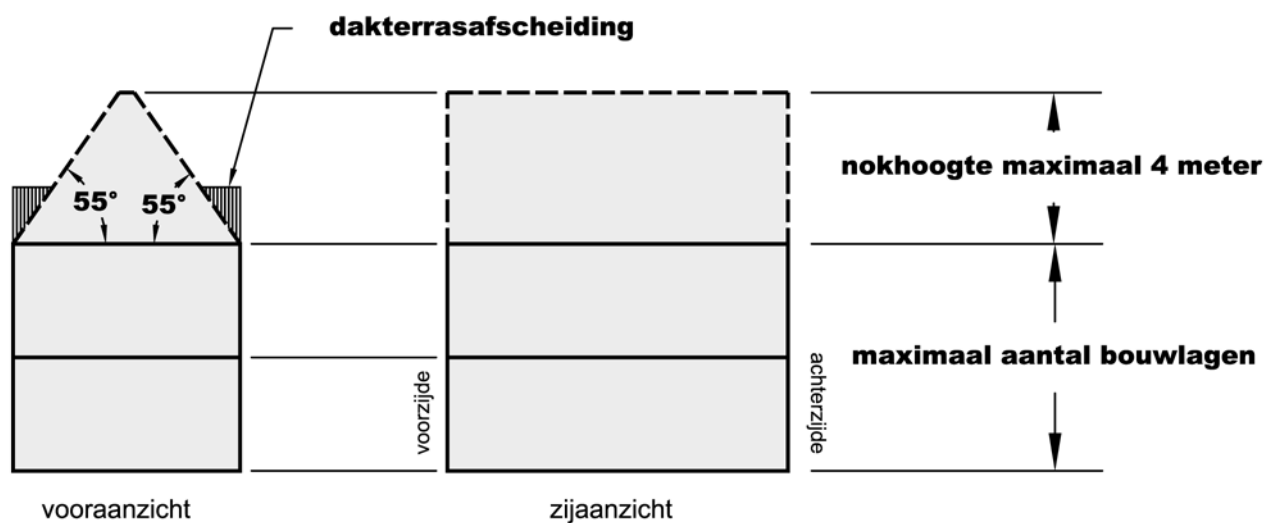
Artikel 36. Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:

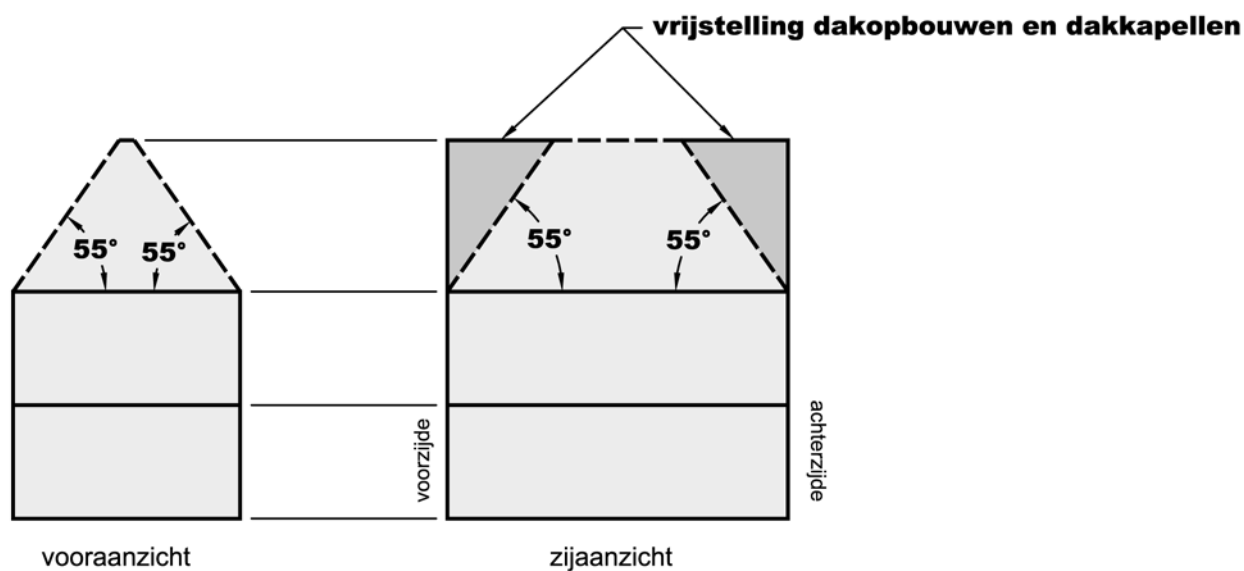
Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder).

Figuur 1

Denkbeeldig kapprofiel



Vrijstellingen (binnenplans en onder voorwaarden)



BIJLAGE 2 LIJST VAN BEDRIJFSTYPEN