

Voorschriften

Inhoudsopgave

Voorschriften

1.	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	3
Artikel 3.	Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen	4
2.	Bestemmingsbepalingen	5
Artikel 4.	Woondoeleinden (W)	5
Artikel 5.	Bijzondere doeleinden (BD)	8
Artikel 6.	Bedrijfsdoeleinden (B)	8
Artikel 7.	Kantoordeleinden (K)	10
Artikel 8.	Verkeersdoeleinden	11
Artikel 9.	Verblijfsdoeleinden (Vd)	11
Artikel 10.	Groenvoorzieningen	12
Artikel 11.	Water	12
Artikel 12.	Primair waterkering	12
3.	Algemene bepalingen	13
Artikel 13.	Gebruiksbeplating	13
Artikel 14.	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	13
Artikel 15.	Algemene vrijstellingsbeplating	14
Artikel 16.	Wijzigingsbevoegdheid	14
Artikel 17.	Procedureregels	16
Artikel 18.	Overgangsbepalingen	16
Artikel 19.	Strafbeplating	16
Artikel 20.	Titel	17
Bijlagen:		
1.	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
2.	Bedrijvenlijst behorende bij artikel 6 van de voorschriften	
3.	Stedenbouwkundige bepalingen bouwvergunning	

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **bestaand** :
 1. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
2. **bestemmingsgrens** : de op de plankaart, blijkens een daarop voorkomende aanduiding, als zodanig aangegeven lijn, welke de bestemmingen onderling afbakent;
3. **bestemmingsvlak** : een op de plankaart, door bestemmingsgrenzen omgeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften een zelfde bestemming mag worden gerealiseerd;
4. **bijgebouw** : een gebouw, op het bouwperceel van een woning, ten dienste van een groter genot van het gebruik van die woning, hieronder worden mede een carport en dierenverblijven gerekend;
5. **bouwgrens** : een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
6. **bouwlaag** : een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
7. **bouwperceel** : een aaneengesloten stuk grond, waarop, dan wel op een deel waarvan, krachtens het plan bebouwing, is toegestaan;
8. **bouwvlak** : een op de plankaart aangegeven vlak, omsloten door bouwgrenzen, die niet door gebouwen mogen worden overschreden, één en ander voor zover in deze voorschriften niet anders is bepaald;
9. **bouwwerk** : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
10. **detailhandel** : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen of diensten aan personen, die goederen of diensten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van

11. dienstwoning	:	een beroeps- of bedrijfsactiviteit; een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke woning kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik op het terrein;
12. erf	:	de gronden van een bouwperceel gelegen naast en/of achter het hoofdgebouw;
13. gebouw	:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
14. grondgebonden agrarisch bedrijf	:	een agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend gericht is op het telen van gewassen of het houden van vee (nagenoeg geheel op open grond);
15. hoofdgebouw	:	een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
16. maatschappelijke voorzieningen	:	educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
17. onderkomens	:	voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- en vaartuigen, woonschepen/arken, caravans, kampeerauto's, tenten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;
18. oorspronkelijk erf	:	het erf zonder (aangebouwde) bijgebouwen, (woning)uitbreidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
19. peil	:	1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
20. plan	:	het bestemmingsplan "ZuidWest", bestaande uit deze voorschriften en de onder 15. bedoelde kaart;
21. plank kaart	:	de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, C0569;
22. praktijkruimte	:	een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;

23. prostitutie : het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;
24. snackbar : een horecabedrijf, waarin frituurwaren en kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met dranken, worden verstrekt, al dan niet voor gebruik ter plaatse;
25. straatmeubilair : verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, draagconstructies voor reclame, alsmede telefooncellen,abri's en (kleinschalige) bouwwerken ten dienste van de (openbare) nutsvoorziening (max. 50 m³);
26. voorgevelrooilijn : een lijn, welke bij het bouwen naar de zijde van waar de gebouwen hoofdzakelijk toegankelijk zijn niet mag worden overschreden, één en ander voor zover zulks in deze voorschriften niet anders is bepaald;
27. woning : een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen.
28. daghoreca : Horecabedrijven, die een relatie hebben met de winkelsluitingstijden en die overdag en tot uiterlijk 21.30 uur open zijn.

Artikel 2. Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
- a. hoogte van bouwwerken : vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (uitgezonderd schoorstenen, trappenhuisen, liftopbouwen, antennes, (andere) technische ruimten en daarmee gelijk te stellen onderdelen van gebouwen);
 - b. hoogte eerste bouwlaag : vanaf peil tot de bovenkant van de vloer van een daarboven liggende bouwlaag, danwel bovenzijde plafond indien er geen bovenliggende bouwlaag aanwezig is;
 - c. goothoogte van een gebouw : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de verticaal opgaande gevel. Bij topgevels tot aan de aanzet van de geveltop;
 - d. diepte van gebouwen : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidsmuren;
 - e. oppervlakte van bouwwerken : door middel van verticale projectie van alle delen van die bouwwerken tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidsmuren;
 - f. bedrijfsvloer-oppervlakte : binnenwerks, vanaf peil, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden.

2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken of achter bouwgrenzen of voorgevelrooilijnen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze ondergeschikte bouwdelen de voorgevelrooilijn, bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter overschrijden.
3. Van een gebouw waarvoor de maximum goothoogte is bepaald mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die de gevels snijden ter hoogte van de maximum goothoogte en die terugvallen onder de hoeken van 60 graden met de horizon, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

Artikel 3. Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen

Anti-dubbeltellingbepaling

1. Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Bescherming van het plan

2. Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen

3. Waarin dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames, schoorstenen en dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

4.
 - a. Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 8 meter overschrijden.
 - b. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

2. Bestemmingsbepalingen

Artikel 4. Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor
 - a. kantoren, voor zover de gronden zijn aangeduid met "kantoren toegestaan";
 - b. kantoor en/of praktijkruimte, voorzover de gronden zijn aangeduid met "kantoor en/of praktijkruimte toegestaan";
 - c. een bedrijf in categorie 1 of 2, alsmede een snackbar op de eerste bouwlaag, voorzover de gronden zijn aangeduid met "categorie 1+2 en snackbar toegestaan";
 - d. een bedrijf in categorie 1 of 2, alsmede detailhandel op de eerste bouwlaag, voorzover de gronden zijn aangeduid met " categorie 1+2 en detailhandel toegestaan";
 - e. recreatieve doeleinden op de eerste bouwlaag, voor zover de gronden zijn aangeduid met "recreatie toegestaan";
 - f. garageboxen, voorzover de gronden zijn aangeduid met "garageboxen toegestaan".

Beschrijving in hoofdlijnen

2. Voor deze bestemming gelden de volgende hoofdlijnen van beleid:
 - a. Voor wat betreft de erfbebouwing is het beleid gericht op:
 - het voorkomen van "dichtslibben" van erven bij woningen;
 - het voorkomen van onevenredige hinder door bijgebouwen met name ten opzichte van belendende percelen.Uitvoering van het beleid vindt mede plaats door in voorkomende gevallen toepassing te geven aan het in lid 5 opgenomen stelsel van nadere eisen, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, goothoogte, dakhelling en/of hoogte van erfbebouwing.
 - b. Medewerking kan worden verleend aan de vestiging van bedrijfsruimten voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde, dat:
 - de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name ingeval de bedrijfsruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
 - de totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
 - de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
 - geen activiteiten plaatsvinden waarvoor een vergunning op grond van de Wet milieubeheer is vereist;
 - geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.
 - c. De aanwezige architectonische kwaliteiten dienen te worden gewaarborgd en nagestreefd door het behoud van de bestaande

kapvorm en hoogtematen. Een en ander is vastgelegd middels de hoogteregeling van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele wijziging van de kapvorm zal door middel van de welstandstoets zeer terughoudend worden omgegaan met verzoeken om wijziging van de bestaande situatie. Slechts in die gevallen waarin wijziging van de kapvorm een verbetering van de architectonische situatie oplevert zal medewerking worden verleend.

Bebouwingsvoorschriften

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, dan wel achter de voorgevelrooilijn;
 - b. de bebouwde oppervlakte van een bestaande woning of bestaand hoofdgebouw mag niet worden vergroot, behoudens het bepaalde onder h; het vorenstaande met uitzondering van de woningen aan de Haaghuishof met huisnummers 1 t/m 29, waarvan de diepte van de bestaande woningen tot 12 meter mag worden vergroot en dientengevolge de bebouwde oppervlakte mag worden vergroot;
 - c. de goothoogte van een woning mag in de voorgevelrooilijn respectievelijk aan de achtergevel niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - d. de hoogte in de voorgevelrooilijn respectievelijk de goothoogte van de achtergevel van een woning mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - e. de hoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 3 m gemeten vanaf de maximaal toegestane goothoogte, tenzij op de plankaart de maximaal toelaatbare hoogte is aangegeven;
 - f. de maximaal toelaatbare (goot)hoogte aan de voorgevelrooilijn respectievelijk achtergevel geldt tot een afstand van tenminste 3 meter, gerekend vanaf de voorgevelrooilijn, respectievelijk achtergevel;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" op de plankaart mogen tot een hoogte van 3 meter geen gebouwen gebouwd worden;
 - h. bij iedere woning mogen bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woning worden gebouwd, waarbij:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en uitbreidingen van de woning niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het oorspronkelijk erf, voor zover gelegen op 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
 2. bijgebouwen en uitbreidingen van woningen die niet voldoen aan het bepaalde onder 3 worden bij de bepaling van de toelaatbare oppervlakte meegerekend;
 3. de bijgebouwen en uitbreidingen van de woning ten minste 2 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
 4. de diepte van een woning mag met ten hoogste 3,50 m worden overschreden door een uitbreiding van een woning en door een aangebouwd bijgebouw;
 5. de goothoogte van een aan de woning aangebouwd bijgebouw en van een uitbreiding van de woning - voor zover deze zijn

- gelegen opzij van de woning - niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning. Voor het overige mag de hoogte van een aan de woning aangebouwd bijgebouw en van een uitbreiding van de woning niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
6. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 2,70 meter;
 - i. ter plaatste van de aanduiding "garageboxen toegestaan" mogen uitsluitend bergingen en/of garageboxen worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
 - j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen met inachtneming van het bepaalde in lid 3 sub h:
 - a. voor de bouw van een aan de woning aangebouwde praktijkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, waarbij:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag;
 3. de hoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen;
 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 2 sub b.
 - b. voor een overschrijding van de op de plankaart aangegeven goothoogte met ten hoogste 3 m, indien stedenbouwkundige belangen aanleiding geven tot het verlenen van de vrijstelling;
 - c. voor een hoogte van vrijstaande bijgebouwen tot een hoogte van 3 meter, voor een hoogte van aangebouwde bijgebouwen tot een hoogte van 3.50 meter, en voor een hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 10 meter, voor zover stedenbouwkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van vrijstelling.

Nadere eisen

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de hoogte, goothoogte of dakhellingen en de situering van bijgebouwen en uitbreidingen van het hoofdgebouw ten opzichte van het aangrenzende openbare gebied, waarbij, ten behoeve van de stedenbouwkundige belangen, geëist kan worden dat een afstand van maximaal 2 meter in acht moet worden genomen.

Gebruik

6. Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 13 lid 1 wordt aangemerkt het gebruik van garageboxen en/of bergingen voor bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 5. Bijzondere doeleinden (BD)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor bijzondere doeleinden (BD) aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 5 m, gemeten vanaf de maximaal toegestane goothoogte;
 - d. het bepaalde onder b en c geldt niet voor bestaande kerktorens, waarvan de bestaande afwijkende (goot)hoogte mag worden gehandhaafd;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 m voor palen en masten;
 2. 4 m voor het overige.

Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en verkeersdoeleinden, alsmede voor zover aangeduid met B voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen en voorzover aangeduid met a voor een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. De wijze waarop met het bestemmingsplan de in lid 1 genoemde doeleinden worden nagestreefd kan als volgt worden omschreven:
 1. ter bepaling van de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten hanteren burgemeester en wethouders de van deze voorschriften deel uitmakende, in bijlage 1 opgenomen, Staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan in de bedrijfscategorieën 1 en 2, zulks met uitzondering van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 4.2. van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
b. ter plaatse van de nadere aanduiding "bedrijf categorie 1 toegestaan" op de plankaart is slechts het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfscategorie 1 toegestaan;
 3. zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan.
De bedrijfsvloeroppervlakte van een niet-zelfstandig kantoor mag per bedrijfsvestiging niet meer bedragen dan 50% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 750 m²;

4. horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijfsrestaurantie als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
5. een aantal bestaande bedrijven valt in een hogere milieucategorie dan volgens lid 2 sub 2 is toegestaan. Deze bedrijven zijn op de plankaart aangeduid met een symbool waarin de bestaande milieucategorie is aangegeven. Op een dergelijke locatie zijn naast bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten toegestaan overeenkomstig hetgeen in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften is aangegeven tot ten hoogste de op de plankaart aangeduide milieucategorie;
6. uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' mag per aanduiding één dienstwoning worden gebouwd waarvan de inhoud maximaal 600 m³ mag zijn.

Bebouwing

3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. van de bij een bedrijf behorende gronden mag geen groter gedeelte worden bebouwd dan het op de plankaart opgenomen bebouwingspercentage aangeeft;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. de hoogte van de onder b bedoelde gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanaf de maximaal toegestane goothoogte;
 - d. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwgrenzen;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 10 m voor palen en masten behorende bij bedrijven;
 2. 4 m voor het overige.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. lid 2 sub 2, voor een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen dan wel in een hogere categorie dan 2, indien de activiteit waarvoor vergunning wordt gevraagd naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat is te vergelijken met bedrijfsactiviteiten in categorie 2. Hieromtrent winnen burgemeester en wethouders tevoren advies in bij een onafhankelijk milieudeskundige. Indien het advies luidt de vrijstelling niet te verlenen, mag de vrijstelling slechts verleend worden indien tevoren een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten ontvangen;
 - b. lid 2 sub 5, voor een andere bedrijfsactiviteit in ten hoogste de aangegeven milieucategorie mits deze bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is aan de bestaande bedrijfsactiviteit;

- c. lid 2 sub 6, indien redelijkerwijs het aanleggen van parkeergelegenheid op eigen terrein niet gevraagd kan worden;
- d. lid 3 sub a, voor een hoger bebouwingspercentage, mits het parkeren op eigen terrein is of wordt opgelost, en door het verlenen van de vrijstelling de gebruiks- en bouw mogelijkheden op aangrenzende gronden niet worden beperkt;
- e. lid 3 sub b, voor een goothoogte van gebouwen tot ten hoogste 15 m, met dien verstande, dat de vrijstelling slechts verleend mag worden voor gronden gelegen op 15 m of meer uit de as van de weg;
- f. lid 3 sub e voor een hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 10 meter, voor zover stedenbouwkundige belangen zich niet verzetten tegen het verlenen van vrijstelling.

Nadere eisen

- 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de goothoogte, hoogte of dakhelling en de situering van bijgebouwen en uitbreidingen van het hoofdgebouw ten opzichte van het aangrenzende openbare gebied, waarbij, ten behoeve van de stedenbouwkundige belangen, geëist kan worden dat een afstand van maximaal 2 meter in acht moet worden genomen.

Gebruik

- 6. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 13 lid 1 wordt bedoeld een gebruik van de buiten een bouwvlak gelegen gronden voor opslag.

Artikel 7. Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

- 1. De op de plankaart voor kantoordoeleinden (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren alsmede voor kantoren met baliefunctie, met een maximum vloeroppervlakte van 750 m².

Bebouwingsvoorschriften

- 2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
 - c. de hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanaf de maximaal toegestane goothoogte;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 8. Verkeersdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen;
 - b. bijbehorende verhardingen, bermen en watergangen;
 - c. bijbehorende voorzieningen, waaronder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken, een en ander uitgezonderd inrichtingen voor de verkoop van motorbrandstoffen;
 - d. straatmeubilair.

Bebouwingsvoorschriften

2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 6 meter. Deze bepaling is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het wegverkeer.

Artikel 9. Verblijfsdoeleinden (Vd)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor verblijfsdoeleinden (Vd) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
 - b. speelterrein;
 - c. vuilcontainers, papier-, glas- en andere inzamelbakken;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. bijbehorende voorzieningen, waaronder bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken, een en ander uitgezonderd inrichtingen voor de verkoop van motorbrandstoffen;
 - f. voor garageboxen en/of bergingen, voor zover aangeduid met "garageboxen toegestaan";
 - g. in- en uitritten ten behoeve van en/of deel uitmakende van bebouwing op aangrenzende bestemmingsvlakken.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen, alsmede ter plaatse van de aanduiding "garageboxen toegestaan", garageboxen en/of bergingen, waarvan de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Gebruik

3. Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 13 lid 1 wordt aangemerkt het gebruik van garageboxen en/of bergingen voor bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 10. Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen, speelvoorzieningen, waterpartijen en andere waterstaatsdoeleinden, paden, in- en uitritten, geluidwerende voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter, alsmede een gemaal, waarvan de hoogte maximaal 4 m mag zijn.

Artikel 11. Water

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen met de bijbehorende voorzieningen, zoals oeverstroken andere groenvoorzieningen, kunstwerken, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede voor de waterrecreatie en groenvoorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de in lid 1 genoemde bestemming, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter, alsmede een gemaal, waarvan de hoogte maximaal 4 m mag zijn.

Gebruik

3. Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 13, lid 1 worden beschouwd een gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen.

Artikel 12. Primair waterkering

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor primair waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering.

Dubbelbestemming

2. Binnen de gebieden met deze bestemming zijn alle andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming primair waterkering.
3. Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemming, binnen de gebieden met de bestemming primair waterkering is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

3. Algemene bepalingen

Artikel 13. Gebruiksbeplating

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken, in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend, te gebruiken.
2. Als een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van de gronden:
 - a. als staan of ligplaats voor onderkomens;
 - b. als opslagplaats voor onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - c. als opslagplaats voor gereede of ongereede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering;
 - d. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen, die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.
3. Als een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van bouwwerken ten dienste van prostitutie.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 14. Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken;
- g. erf- en terreinafscheidingen.

(zie bijlage 3 bij de voorschriften)

Artikel 15. Algemene vrijstellingsbepaling

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten behoeve van openbare nutsdoeleinden of van andere naar bestemming daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes en schakelkasten voor verkeersdiensten, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, mits de inhoud van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 60 m³ en de hoogte ervan niet meer dan 3,60 meter;
- b. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of voorgevelrooilijnen door erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en andere dergelijke bouwdelen, mits de overschrijding niet meer zal bedragen dan 2 meter;
- c. het aanpassen van de in het plan opgenomen maatvoering van gebouwen met ten hoogste 10%;
- d. het aanpassen van de in het plan opgenomen maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20%;
- e. voor de bouw van straatmeubilair;
- f. het in geringe mate aanpassen van het beloop en het profiel van wegen of langzaamverkeersroutes en de onderlinge aansluiting, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen of langzaamverkeersroutes en van bestemmings- en bouwgrenzen, indien bij uitmeting blijkt, dat een werk als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd, indien op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
- h. voor de bouw van ontmoetingsplaatsen, wacht- en informatieruimten en daarmee vergelijkbare bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 3.50 meter en de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag zijn.

Artikel 16. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen, met in acht neming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming van de gronden op de plankaart nader aangeduid met "grens wijzigingsbevoegdheid" en de cijfers II en III in de bestemming woondoeleinden als bedoeld in artikel 4 van deze voorschriften, onder de volgende voorwaarden:
 - a. wijzigingsgebied II: de woningen mogen uitsluitend in of achter de op de plankaart aangegeven bouwgrens worden gebouwd en op de hoek Splinterlaan/Dijkgravenlaan zijn op de eerste bouwlaag bedrijven in de categorie 1 of 2 toegestaan. De goothoogte van de woningen op de hoek Splinterlaan/Dijkgravenlaan als bedoeld in artikel 4 lid 3 sub d mag niet meer dan 10 m bedragen en de hoogte als bedoeld in artikel 4 lid 3 sub e niet meer dan 13 m;
 - b. wijzigingsgebied IV: de goothoogte van de woningen als bedoeld in artikel 4 lid 3 sub d mag niet meer dan 6 m bedragen en de voorgevelrooilijn mag niet meer naar de weg liggen dan de op de

plankaart aangegeven bouwgrens langs de Van Der Valk Boumanweg.

Tot wijziging wordt slechts overgegaan indien de bestaande functie ter plaatse is of wordt beëindigd.

Alvorens een besluit tot wijziging te nemen doen burgemeester en wethouders een onderzoek uitvoeren naar de cultuurhistorische en archeologische waarden in de bodem. Bij hun besluit tot wijziging geven zij aan op welke manier zij met deze belangen zijn omgegaan en in voorkomende gevallen op welke manier zij deze waarden hebben veilig gesteld.

2. De Gemeenteraad kan, met in acht neming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de plankaart nader aangeduid met "grens wijzigingsbevoegdheid" en het cijfer I wijzigen: in de bestemming woondoeleinden als bedoeld in artikel 4 van deze voorschriften onder de volgende voorwaarden: wijzigingsgebied I: de afstand van de woningen tot de Van Poelgeestlaan dient ten minste 15 m te bedragen en de hoogte als bedoeld in artikel 4 lid 3 sub e mag niet meer dan 14 m bedragen.
Tot wijziging wordt slechts overgegaan indien de bestaande functie ter plaatse is of wordt beëindigd.
Alvorens een besluit tot wijzigen te nemen doet de gemeenteraad een onderzoek uitvoeren naar de cultuurhistorische en archeologische waarden in de bodem. Bij haar besluit tot wijziging geeft zij aan op welke manier zij met deze belangen is omgegaan en in voorkomende gevallen op welke manier zij deze waarden heeft veilig gesteld.
3. De Gemeenteraad kan, met in acht neming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de plankaart nader aangeduid met "grens wijzigingsbevoegdheid" en het cijfer III wijzigen: in de bestemming woondoeleinden als bedoeld in artikel 4 van deze voorschriften met een aanduiding categorie 1 en 2 bedrijven alsmede daghoreca toegestaan . Hierbij geldt een maximale hoogte van 12 meter aan de zijde van de woningen aan de Ockenrode, Nijenrode en de Van der Valk Boumanweg oplopend tot een maximale hoogte van 18 meter aan de zijde van het Rosarium. Tot wijziging zal slechts worden overgegaan aan de hand van een stedenbouwkundige motivering voor de inpassing van bebouwing en functies in de omgeving.
Alvorens een besluit tot wijziging te nemen doet de gemeenteraad en onderzoek uitvoeren naar de cultuurhistorische en archeologische waarden in de bodem. Bij haar besluit tot wijziging geeft zij aan op welke manier zij met deze belangen is omgegaan en in voorkomende gevallen op welke manier zij deze waarden heeft veilig gesteld.
4. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Staat van bedrijfsactiviteiten wijzigen, indien technologische ontwikkelingen dan wel ontwikkelingen op het gebied van milieuhygiëne daartoe aanleiding geven door het plaatsen van bedrijfsactiviteiten in een lagere categorie, dan wel voor het opnemen van bedrijfsactiviteiten in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

5. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de plankaart wijzigen door de aanduiding, die een hogere milieucategorie dan 1 en 2 toestaat te verwijderen. Tot wijziging wordt slechts overgegaan, indien de betreffende activiteit ter plaatse blijvend is beëindigd en ter plaatse een bedrijfsactiviteit in categorie 1 of 2 is gevestigd.

Artikel 17. Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of vrijstelling of tot het stellen van nadere eisen is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 18. Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, welke ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1a met dien verstande, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en dat slechts een éénmalige vergroting plaats kan vinden van de inhoud van de in lid 1a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

2. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van het gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 19. Strafbepaling

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 13 lid 1 aangemerkt als strafbaar feit.

Artikel 20. Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:
Bestemmingsplan "ZuidWest".