

Nummer 4

De raad van de gemeente Delfzijl;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 mei 2010;

besluit:

- I. De volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren in het ontwerpbestemmingsplan:
 - *in artikel 1: begrippen van de planregels, het begrip nummer 4.(aan- en uitbouw) te vervangen door de volgende begrippen met bijbehorende definities:*
 - Aanbouw: Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat welk gebouw door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist.*
 - Uitbouw: Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist.*
 - *in artikel 1: begrippen van de planregels, bij de definitie van begrip nummer 33 (hoofdgebouw) de zinsnede, "met inbegrip van aan- en uitbouwen" te vervangen door "en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt".*
 - *in artikel 10: Tuin van de planregels onder lid 10.2.1 en 10.2.2. overkappingen toe te voegen als uit te sluiten bebouwing.*
 - *in artikel 30 Wonen – 3D in lid 30.2.1 onder f. en g. respectievelijk de goot- en bouwhoogte van 7,50m en 11m te vervangen door een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 10m. Daarnaast wordt voorgesteld aanvullend de volgende tekst toe te voegen onder f.: "met dien verstande voor maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van de woning een verhoogde goothoogte dient te worden aangehouden";*
 - *Op de plankaart in de bouwstroken aan de Slenk en Priel in Kwelderland de bestemming W-2E te wijzigen in de bestemming W-2C.*
- II. Vast te stellen het bestemmingsplan Delfzijl - Kern Noord met plannummer NL.IMRO.0010.17BP-;

- III. Vast te stellen het aangepaste Beeldkwaliteitsplan Kwelderland Delfzijl van 12 april 2010.

Delfzijl, 10 juni 2010

De raad voornoemd,



plv. voorzitter.
(J.H. Menninga)



griffier.
(O. Rijkens)

Vergadering gemeenteraad
d.d. 10 juni 2010
Agenda nummer 4

Portefeuillehouder: wethouder M. Kaptan

Onderwerp: Bestemmingsplan Delfzijl Kern Noord en beeldkwaliteitsplan Kwelderland

Korte inhoud: Het bestemmingsplan Delfzijl Kern Noord en het beeldkwaliteitsplan Kwelderland vast te stellen.

Delfzijl, 11 mei 2010

Aan de raad

Aanleiding

Op dit moment worden alle bestemmingsplannen in de gemeente Delfzijl geactualiseerd, waaronder de bestemmingsplannen voor de kern Delfzijl. Het plangebied Delfzijl Kern Noord heeft in deze actualisering prioriteit gekregen, aangezien een groot deel van het plangebied behoort tot het herstructureringsgebied. In zijn bijeenkomst van juni 2003 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Delfzijl-Noord vastgesteld en een uitwerking daarvan in 2006.

Deze heeft vervolgens als onderlegger gediend voor het voeren van zelfstandige projectprocedures (ex art 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening), waarmee versnelde uitvoering mogelijk is gemaakt. Het voeren van zogeheten art 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is niet meer mogelijk sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008.

Feit is dat voor het gebied nog steeds verouderde bestemmingsplannen gelden en dus een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is dat de gewenste ontwikkelingen uit de structuurvisie van een helder juridisch-planologisch kader voorziet en op basis waarvan bouwaanvragen kunnen worden getoetst. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven.

Met het bestemmingsplan worden alle geldende bestemmingsplannen voor de woonwijken ten noorden van de Parallelweg (N360) en ten oosten van de Hogelandsterweg vervangen. Naast het herstructureringsgebied zelf (de voormalige Landenbuurt, Vestingbuurt, Kuilsburg en Sterrenbuurt) bevat het plangebied dus ook de wijk Bornholm ten noorden van het herstructureringsgebied. In deze wijk is de revitalisering reeds afgerond en hiervoor biedt het bestemmingsplan een actuele regeling.

Het gedeelte van het bestemmingsplan betreffende het herstructureringsgebied vindt zijn basis in de Structuurvisie Noord 2006 en het nadien uitgewerkte stedenbouwkundige plan en de beeldkwaliteitsplannen.

Overwegingen

Bestuursovereenkomst

De provincie heeft in haar overlegreactie (ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening) op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het plan op het gebied van woningbouw aantallen niet in overeenstemming is met de afgesproken nieuwbouwaantallen, zoals deze zijn vastgelegd in het Pact regio Eemsdelta. Met het bestemmingsplan worden de hierin afgesproken nieuwbouwaantallen overschreden waarmee in strijd wordt gehandeld met het bepaalde in artikel 4.7 van de Provinciale Omgevingsverordening. Op grond van dat artikel is het niet toegestaan dat bestemmingsplannen meer nieuwbouwruiimte bieden dan de afgesproken aantallen. In dit artikel wordt gerefereerd aan de aantallen die zijn afgesproken in bestuurlijk verband (in dit geval het Pact regio Eemsdelta).

Gedeputeerde Staten kunnen op verzoek van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van dit verbod. Dit verzoek is ingediend bij het college van Gedeputeerde Staten en is gegrond op de bijzondere omstandigheid dat het noodzakelijk is dat op korte termijn een bestemmingsplan wordt vastgesteld en dat het bestuurlijk op dit moment niet opportuun is om het plan in overeenstemming te brengen met het Pact Regio Eemsdelta en de daarop gebaseerde nieuwbouwruiimte.

De provincie was bereid dit ontheffingsverzoek in te willigen onder de voorwaarde dat de gemeente Delfzijl, voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, met de provincie een bestuursovereenkomst sluit die ertoe strekt dat bij de uitvoering van het plan (via kaveluitgifte) het Pact regio Eemsdelta in acht wordt genomen. Op deze wijze kon het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage worden gelegd zonder dat de provincie een zienswijze op dit onderdeel zou moeten indienen.

De vereiste ontheffing is inmiddels verleend en een kopie hiervan, evenals een kopie van de bestuursovereenkomst, is als bijlage bijgevoegd. Met het collegebesluit tot ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestuursovereenkomst al eerder naar de raad gezonden.

Aanpassing beeldkwaliteitsplan Kwelderland

Door het ontbreken van een actueel bestemmingsplan is er destijds voor gekozen in de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen naast beeldkwaliteitseisen ook stedenbouwkundige eisen op te nemen. Het betreft hier stedenbouwkundige eisen omtrent de maatvoering en situering van de gebouwen die normaliter in een bestemmingsplan thuishoren. Dit is gedaan om bij het ontbreken van een juridisch-planologisch toetsingskader toch het gewenste stedenbouwkundige resultaat te kunnen realiseren. Nu het bestemmingsplan zo goed als gereed is, ligt het voor de hand om deze eisen alsnog zo goed mogelijk in het bestemmingsplan te verankeren. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit gebeurd. Ter voorkoming van tegenstrijdigheden tussen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan noodzakelijk. Deze aanpassingen betroffen het schrappen van de stedenbouwkundige eisen die in het ontwerpbestemmingsplan verankerd zijn. Dit moet ertoe leiden dat het beeldkwaliteitsplan zich beperkt tot de gewenste beeldkwaliteit (uiterlijke verschijningsvorm) en daarmee aanvullend gaat werken op de ruimtelijke eisen die in het bestemmingsplan gesteld worden.

Aanpak/uitvoering/voortgang

Het ontwerpbestemmingsplan "Delfzijl Kern Noord" heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 4 februari 2010 t/m 17 maart 2010. Tevens is dit plan ter informatie naar uw raad verzonden.

In de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is in eerste instantie een zienswijze ingediend door de Stichting Belevenscollectief, echter deze is nadien schriftelijk ingetrokken door de stichting (bijgevoegd). Daarnaast heeft ProRail schriftelijk medegedeeld dat aan hun vooroverlegreactie voldoende tegemoet is gekomen in de reactienota.

Dit houdt in dat geen zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Wel is ambtshalve geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen een aanpassing c.q. aanvulling behoeft. In het navolgende wordt per wijziging gemotiveerd waarom deze noodzakelijk wordt geacht met afsluitend het wijzigingsvoorstel. Het nummer van de voorgestelde wijziging correspondeert met de bijbehorende bijlage waarin deze wijziging (gearceerd) in het ontwerpbestemmingsplan is doorgevoerd.

1. In artikel 1 van de planregels is abusievelijk onder begrip 4. één gezamenlijke definitie gegeven van *aan- en uitbouwen*. Gebleken is dat deze definitie niet overeenkomt met de definities die voor aanbouwen en uitbouwen gehanteerd worden in het vastgestelde *Planologisch Beleid* (23 december 2008) van de gemeente. Hierin wordt voor zowel aanbouw als uitbouw een aparte definitie aangehouden wat ook noodzakelijk is om beide bebouwingsvormen van elkaar te kunnen onderscheiden in de toetsing van bouwaanvragen. In het kader van het vastgestelde *Planologisch Beleid* is destijds afgesproken dat de begripsbepalingen die hierin opgenomen zijn ook gebruikt gaan worden in de te actualiseren bestemmingsplannen. Dit om eenduidigheid in de toetsing van bouwaanvragen na te kunnen streven.

Voorstel: in artikel 1: 'begrippen van de planregels', het begrip nummer 4.(aan- en uitbouw) te vervangen door de volgende begrippen met bijbehorende definities:

Aanbouw: Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat welk gebouw door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

Uitbouw: Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist.

2. Ook voor wat betreft het begrip hoofdgebouw (33) is geconstateerd dat de omschrijving die in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerd is niet overeenkomt met het hiervoor gehanteerde begrip in het *Planologisch Beleid*. Om dit begrip hiermee in overeenstemming te brengen wordt voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan de zinsnede, *“met inbegrip van aan- en uitbouwen”* in deze begripsbepaling te vervangen door *“en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt”*. Deze aanpassing is noodzakelijk om het benodigde onderscheid te maken in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen waar in de planregels verschillende bouwregels voor opgenomen zijn.

Voorstel: in artikel 1: begrippen van de planregels, bij de definitie van begrip nummer 33 (hoofdgebouw) de zinsnede, “met inbegrip van aan- en uitbouwen” te vervangen door “en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt”.

3. Met het hanteren van de bestemming “Tuin” in de planregels en op de plankaart wordt beoogd om vanuit stedenbouwkundig oogpunt bij recht geen bebouwing in de vorm van gebouwen en overkappingen toe te staan op voorerven en (in sommige gevallen) zijerven van woonpercelen. Abusievelijk zijn in de bouwregels van het betreffende artikel 10 onder lid 10.2.1. en 10.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan bij recht alleen gebouwen uitgesloten en geen overkappingen. Dit is wel de bedoeling omdat bebouwing in de vorm van gebouwen en overkappingen binnen deze bestemming alleen toegestaan wordt door middel van een in hetzelfde artikel opgenomen ontheffingsbepaling lid 10.3.1. onder b.

Voorstel: in artikel 10: Tuin van de planregels onder lid 10.2.1 en 10.2.2. overkappingen toe te voegen als uit te sluiten bebouwing.

4. In artikel 30: ‘Wonen - 3D’ van de planregels wordt in lid 30.2.1. onder f. en g. respectievelijk een goot- en bouwhoogte gehanteerd van 7,50m en 11m. Gebleken is dat dit niet overeenkomt met de maatvoeringen die tot nu toe in het beeldkwaliteitsplan Kwelderland voor de betreffende woningen is gesteld. Hierin is uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 10m waarbij voor maximaal de helft van de breedte van de woning een hogere goothoogte mag worden toegepast. De woningen die inmiddels gerealiseerd zijn binnen deze bestemming voldoen hier ook aan. Om ervoor te zorgen dat de nog te bouwen woningen hier ook aan gaan voldoen dient de voornoemde goot- en bouwhoogte vervangen te worden door een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 10m met daarbij de specificering dat voor de goothoogte voor maximaal de helft van de breedte van de woning een hogere hoogte mag worden toegepast.

Voorstel: In artikel 30 Wonen – 3D in lid 30.2.1 onder f. en g. respectievelijk de goot- en bouwhoogte van 7,50m en 11m te vervangen door een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m en 10m. Daarnaast wordt voorgesteld aanvullend de volgende tekst toe te voegen onder f.: “met dien verstande dat voor maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van de woning een verhoogde goothoogte dient te worden aangehouden”.

5. Om flexibel in te kunnen spelen op de zich voordoende vraag in de markt is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om in de bouwstroken voor de nog te bouwen woningen in Kwelderland ruimte te bieden aan zowel 2-onder-1-kap als vrijstaande woningen. Beide bouwtypen met daarbij behorende maatvoeringen zijn vanuit beeldkwaliteit verantwoord in de betreffende bouwstroken. Gebleken is nu dat in een tweetal stroken (aan de Slenk en aan de Priel) in het ontwerpbestemmingsplan nog de maatvoering voor alleen de vrijstaande woningen gehanteerd is. Deze gaat uit van een goothoogte van 3m. Het is de bedoeling dat binnen de nog

te bebouwen stroken woningen worden gebouwd waarvoor een maximum goothoogte van 6m aangehouden wordt.

Om dit alsnog te kunnen bewerkstelligen dient in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming W-2E (goothoogte 3m en bouwhoogte 10m) uit de planregels en van de plankaart verwijderd te worden en vervangen door de bestemming W-2C (goothoogte 6m en bouwhoogte 10m). Op deze wijze wordt voor alle bouwstroken waar beide bouwtypen gewenst zijn de maximum maatvoeringen aangehouden. Bij de gronduitgifte zal vervolgens gestuurd worden op de gewenste maatvoeringen voor de 2-onder-1-kap te realiseren en/of vrijstaande woningen.

Voorstel: Uit de planregels en van de plankaart in de bouwstroken aan de Slenk en Priel de bestemming W-2E te verwijderen en hiervoor in de plaats de bestemming W-2C op te nemen, zoals aangegeven op bijgevoegde uitsnede van de plankaart.

Inspraak/overleg met externen

Het voorontwerpbestemmingsplan is destijds al ter informatie verzonden naar uw raad. Omtrent het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening*. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* toegezonden aan de belanghebbende overheden. De resultaten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in hoofdstuk 8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële dekking

De kosten voor actualisatie van bestemmingsplannen worden gedekt uit de begrotingspost '68100100 Ruimtelijke Plannen'.

Voor de uitvoering van de herstructureringsopgaven die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is een grondexploitatieplan opgesteld die door de aandeelhouders van de OMD is geaccordeerd. Op grond van dit exploitatieplan worden de planontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht. In hoofdstuk 7 van de toelichting wordt nader op de economische uitvoerbaarheid ingegaan.

Voorstel

Wij stellen voor, overeenkomstig het bij de stukken gelegd conceptraadsbesluit, het bestemmingsplan Delfzijl Kern Noord en het aangepaste beeldkwaliteitsplan Kwelderland vast te stellen, met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Delfzijl,

burgemeester.
(E.A. Groot)

secretaris.
(K.J. Havinga)

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. *het plan*:
het bestemmingsplan 'Delfzijl Kern Noord' van de gemeente Delfzijl;
2. *bestemmingsplan*
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.17BP-0301 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
3. *de plankaart*
de verbeelding met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

~~aanbouw~~

~~een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat welk gebouw door vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist~~

4. ~~is niet vereist~~
5. *aanduiding*:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regel regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. *aanduidingsgrens*:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. *aan-huis-verbonden beroep*:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
8. *aan-huis-verbonden bedrijf*:
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
9. *archeologisch deskundige*:
een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen

Verwijderd: 4.

Verwijderd: aan- of uitbouw:
een gebouw, dat als een afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Verwijderd:

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parendub, al dan niet in combinatie met elkaar;

46. **Uitbouw:**

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

46. *voorgevel:*

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt

47. *woning:*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

48. *woongebouw:*

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

49. *woonhuis:*

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

50. *woonschip:*

een zich op het water bevindend object, dat dient als woning.

begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

31. *erf*:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
32. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt;
34. *horecabedrijf*:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
35. *horecabedrijf, categorie I*:
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
36. *horecabedrijf, categorie II*:
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals eetcafés, bars, snackbars en cafetaria's;
37. *kampeermiddel*:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
38. *kunstobject*
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen

Verwijderd: ,

Verwijderd: met inbegrip van aan- en uitbouwen

Artikel 10: Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De in de bestemming begrepen gronden dienen niet als erf te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

10.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en mits

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.1:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 m gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de lengte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 m meer mag bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4 m;

Artikel 30: Wonen - 3D

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3D' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- seksinrichtingen.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, voorzover op de plankaart het aantal woningen is aangegeven, bedraagt het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven;
- d. de woningen worden twee aaneen en/of aaneengesloten gebouwd;
- e. de afstand van de vrijstaande zijgevels tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan ~~6 m~~, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van de woning een verhoogde goothoogte dient te worden aangehouden;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ~~10 m~~, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- h. een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien dit meer is.

Verwijderd: 7,50

Verwijderd: 11

30.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er dient 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel niet minder dan de

▼	Verwijderd: Artikel 26:
▼	Verwijderd: Wonen - 2E
▼	Verwijderd:
▼	Verwijderd: 26.1
▼	Verwijderd: Bestemmingsomschrijving¶
▼	¶ De voor 'Wonen - 2E' aangewezen gronden zijn bestemd voor:¶ <#>wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep erv of bedrijf:¶ ¶ met de daarbij behorende: ¶ <#>groenvoorzieningen en water:¶ <#>verkeers- en verblijfsvoorzieningen:¶ <#>openbare nutsvoorzieningen.¶ ¶ In de bestemming zijn niet begrepen:¶ <#>seksinrichtingen.¶
▼	Verwijderd: 26.2
▼	Verwijderd: Bouwregels¶
▼	Verwijderd: 26.2.1
▼	Verwijderd: Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:¶ <#>als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;¶ <#>een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per hoofdgebouw één (of in geval van hoekpercelen meerdere) gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd;¶ (... [1])
▼	Verwijderd: 26.2.2
▼	Verwijderd: Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkap (... [2])
▼	Verwijderd: 26.2.3
▼	Verwijderd: Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden (... [3])
▼	Verwijderd: 26.3
▼	Verwijderd: Nadere eisen¶
▼	¶ Burgemeester en wethou (... [4])
▼	Verwijderd: 26.4
▼	Verwijderd: Ontheffing van de bouwregels¶
▼	¶ (... [5])
▼	Verwijderd: 26.5
▼	Verwijderd: Specifieke gebruiksregels¶
▼	¶ (... [6])

