

# Voorschriften



## Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:  
het bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o. van de gemeente Groningen;
2. de kaart:  
de plankaart van het bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o., bestaande uit 1 kaartblad;
3. bebouwingspercentage:  
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
4. bestemmingsgrens:  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bestemmingsvlak:  
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
6. bouwvlak:  
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;
7. bouwgrens:  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
8. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
9. bouwperceelgrens:  
een grens van een bouwperceel;
10. differentiatiegrens:  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
11. differentiatievlak:  
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn;

12. aanbouw:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
13. achtererf:  
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen;
14. aan huis verbonden beroep:  
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
15. additionele voorzieningen:  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie;
16. archeologisch monument  
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Monumentenverordening van de gemeente Groningen is aangewezen als beschermd archeologisch monument;
17. archeologische verwachtingswaarden  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen;
18. archeologische waarden  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictien;
19. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
20. bedrijfsvloeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
21. 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 en het vergroten van een standplaats;

22. 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;
23. 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;
24. bouwwerk, geen gebouw zijnde:  
een ander bouwwerk;
25. bijgebouw:  
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;
26. dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
27. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
28. detailhandel in motorbrandstoffen:  
detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
29. dienstverlening:  
maatschappelijke en economische dienstverlening aan derden, waaronder zijn 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;
30. dove gevel/voorzetgevel:  
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

31. erf:  
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
32. erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
33. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
34. geluidsbelasting:  
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
35. geluidsgevoelige objecten  
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
36. hogere grenswaarde:  
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
37. grondgebonden woning:  
een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
38. hoofdgebouw:  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
39. horecabedrijf:  
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

40. horeca - 1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbar, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
41. horeca - 2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;
42. horeca - 3:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;
43. kampeermiddel:  
1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;  
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,  
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
44. kantoor:  
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie;
45. kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat;
46. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
47. ligplaats:  
een bij het plan aangewezen plaats in het water, die door een woon- of bedrijfsschip wordt ingenomen;

48. logies met ontbijt  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie;
49. maatschappelijke dienstverlening:  
het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, diensten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
50. NEN:  
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
51. peil:  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
52. prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
53. recreatief medegebruik:  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
54. seksinrichting:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.  
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
55. stacaravan:  
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;
56. standplaats:  
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;



57. 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;
58. verkoopvloeroppervlakte:  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
59. voorerf:  
gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw aan meerdere wegen is gelegen alle gedeelten van het erf gelegen tussen de gevel of het verlengde daarvan en de grens van de weg als voorerf wordt aangemerkt;
60. voorgevel:  
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van de woning is ontsloten;
61. voorkeursgrenswaarde:  
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
62. winkel:  
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
63. woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
64. 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;
65. woonhuis:  
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

66. woonwagen:  
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
67. woonschip:  
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd;
68. zakelijke dienstverlening:  
het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening;
69. zijerf:  
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw tussen het verlengde van de voor- en achtergevel is gelegen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1.      lengte, breedte en diepte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;
2.      de hoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3.      de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
4.      horizontale diepte van een gebouw:  
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
5.      de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6.      de oppervlakte van een bouwwerk:  
gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
7.      de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondconstructie, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, en boven peil;
8.      bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:  
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.



## Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3      Bedrijf - Verkooppunt voor motorbrandstoffen

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Bedrijf - Verkooppunt voor motorbrandstoffen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in motorbrandstoffen, exclusief LPG;
- b. autoverhuur;
- c. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- d. additionele voorzieningen.

#### 3.2      Bouwvoorschriften

##### 3.2.1    Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
- b. Indien een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd
  1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> of een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld.

##### 3.2.2    Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage: mag ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage bedragen;
- c. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

##### 3.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 8 meter bedragen.

#### 3.3      Nadere eisen

##### 3.3.1    Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

### **3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **3.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2, onder b, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- b. lid 3.2.2, onder c, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven hoogte tot ten hoogste 6 meter;
- c. lid 3.2.3, onder b, voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 15 meter.

#### **3.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 3.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 3.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### **3.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan detailhandel in motorbrandstoffen,
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 80 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen, inclusief LPG;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan detailhandel in motorbrandstoffen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

### **3.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

#### **3.6.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3.5, onder b, voor het vergroten van de maximale toegestane verkoopvloeroppervlakte tot ten hoogste 120 m<sup>2</sup>, mits:

1. dit noodzakelijk is in verband met de omvang van de ter plaatse uitgeoefende detailhandelsactiviteiten;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur van het gebied.

#### **3.6.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 3.6.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 3.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### **3.7 Aanlegvergunning**

#### **3.7.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en hoogopgaande beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### **3.7.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht**

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **3.7.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.



## **Artikel 4      Bos**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Bos aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. groenvoorzieningen;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van ecologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
- d. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- e. paden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. educatief medegebruik;
- h. recreatief medegebruik;
- i. additionele voorzieningen.

### **4.2      Bouwvoorschriften**

#### **4.2.1    Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

#### **4.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

#### **4.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling: de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 10 meter bedragen.

### **4.3      Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **4.3.1    Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2, sub a, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak uitsluitend ten behoeve van het bosbeheer, het educatief medegebruik of het recreatief medegebruik met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> en een hoogte van ten hoogste 4 meter.

#### **4.3.2    Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 4.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ecologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden van de gronden;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **4.4 Aanlegvergunning**

### **4.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

### **4.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **4.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische, cultuurhistorische, landschappelijke en/of archeologische waarden in het gebied.

## **Artikel 5      Gemengd**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Gemengd aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. justitiële inrichtingen en forensisch psychiatrische centra;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidsgevoelige objecten;
- c. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- d. zakelijke dienstverlening;
- e. additionele voorzieningen.

### **5.2      Bouwvoorschriften**

#### **5.2.1    Algemene bouwvoorschriften**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Indien een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd
  1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> of een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld.

#### **5.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "structuurbepalende bouwgrens" dient in de bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling van een gebouw dient overeen te komen met de minimale en maximale dakhelling die op de kaart zijn aangegeven;
- f. de nokrichting van een gebouw dient overeen te komen met de richting van de pijlen die op de kaart zijn aangegeven.

#### **5.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. voorzover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf niet meer dan 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

## **5.3 Nadere eisen**

### **5.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De monumentale/ruimtelijk historische waarden:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het behoud van de monumentale/ruimtelijk historische waarden van het gebouw.

Hiervoor is naast de afmetingen en situering van het gebouw ook de vormgeving van het gebouw van belang.

b. De verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

c. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

d. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

e. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

g. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **5.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.3, onder c, voor het vergroten van de toegestane hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

## **5.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 5.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 5.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **5.5 Aanlegvergunning**

### **5.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### **5.5.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht**

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **5.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **Artikel 6      Groen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van ecologische en/of landschappelijke waarden;
- c. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- d. een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- e. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- f. bermen en beplantingen;
- g. recreatieve voorzieningen;
- h. fiets- en voetpaden;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. additionele voorzieningen.

### **6.2      Bouwvoorschriften**

#### **6.2.1    Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

#### **6.2.2    Ondergrondse parkeergarage**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als gebouw mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd;
- b. een ondergrondse parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- c. een ondergrondse parkeergarage mag ten hoogste 1 bouwlaag omvatten;
- d. de hoogte van een ondergrondse parkeergarage mag ten hoogste 6,50 meter + N.A.P bedragen.

#### **6.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het verkeer waarvan de hoogte niet meer dan 12 meter mag bedragen.

### **6.3      Nadere eisen**

#### **6.3.1    Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **6.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2, onder a, voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw niet meer dan 50 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- b. lid 6.2.2, onder c en d, voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage met 2 bouwlagen, mits:
  1. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke kwaliteit, de gebruikswaarde en toegankelijkheid van de binnen de bestemming Kantoor aan te leggen stadstuin voldoende worden gewaarborgd;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de stadstuin vanaf de Helperzoom en de Kempkensberg-zuidzijde;
  3. het ondergronds bouwen niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de grondwaterstanden in het Sterrebos.

### **6.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 6.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 6.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **6.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

### **6.5.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 en artikel 21, lid 21.1, voor (ontsluitings)wegen op andere gronden dan ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" met het oog op
  1. de bereikbaarheid van gebouwen voor hulpverleningsdiensten en de ontsluiting van gronden binnen de bestemming Kantoor voor bevoorradings- of incidenteel verkeer;
  2. de ontsluiting van gronden binnen de bestemming Maatschappelijk - 1;
- b. lid 6.1 en artikel 21, lid 21.1 voor parkeervoorzieningen, met dien verstande dat aan deze bevoegdheid uitsluitend toepassing kan worden gegeven ten behoeve van de aanleg van langspaarkeerstroken langs de Helperzoom voor halen en brengen ten dienste van één van de in artikel 7, lid 7.1, bedoelde functies.

### **6.5.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 6.5.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de groenvoorzieningen, de ecologische en/of landschappelijke waarden;
- b. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- c. voor zover toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder a, sub 2: indien de gronden zodanig worden ingericht dat geen doorgaande verbinding ontstaat voor snelverkeer tussen de Engelse Kamp en de Hereweg.

## **6.6 Aanlegvergunning**

### **6.6.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### **6.6.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 6.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **6.6.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt



gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **6.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in die zin dat de bestemming Groen wordt gewijzigd in de bestemming Woongebied, onder voorwaarde dat:

- a. de aangrenzende gronden tevens zijn bestemd voor Woongebied;
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel, indien de in acht te nemen grenswaarde wordt overschreden, een dove gevel wordt toegepast;
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 17 van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de verblijfssituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de sociale veiligheid;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 6.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 7      Kantoor**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Kantoor aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- c. een stadstuin ter plaatse van de aanduiding "stadstuin";
- d. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging ;
- e. detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging;
- f. zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals banken en reisbureau's, met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. sportbeoefening;
- i. wonen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-woongebouw";
- j. het behoud en/of het herstel van bodemkundig-hydrologische waarden;
- k. wegen en paden;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water;
- o. additionele voorzieningen

met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de sub d, e, f, g en h, bedoelde functies niet meer dan 1500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
2. de gezamenlijke oppervlakte van detailhandelsbedrijven, onverminderd het bepaalde onder 1, niet meer dan 750 m<sup>2</sup> mag bedragen;
3. onder de in dit artikellid omschreven doeleinden geluidsgevoelige objecten niet zijn begrepen.

### **7.2      Bouwvoorschriften**

#### **7.2.1    Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

#### **7.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden, behoudens het gestelde in lid 7.2.3, de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag, gerekend vanaf een peil van 5,15 meter + N.A.P, ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;

#### **7.2.3    Ondergrondse parkeergarage**

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. een ondergrondse parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- b. een ondergrondse parkeergarage mag ten hoogste 1 bouwlaag omvatten;
- c. de hoogte van een ondergrondse parkeergarage mag ten hoogste 6,50 meter + N.A.P bedragen, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals trappenhuizen, vluchtwegen, ventilatieschachten en lichtkappen, mits van een dergelijk bouwdeel de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 4 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de afdekking van de parkeergarage.

## **7.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen.

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,50 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 10 meter bedragen.

## **7.3 Nadere eisen**

### **7.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **7.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **7.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 7.1, onder d en f, en lid 7.2.1 voor het vergroten van de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlakte tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- b. lid 7.1, onder e, en lid 7.2.1 voor het vergroten van de maximale toegestane verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf, mits
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de detailhandelsbedrijven niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de desbetreffende sector;

- c. lid 7.1. en lid 7.2.1 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van horecabedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, maatschappelijke dienstverlening en sportbeoefening tot ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup>, mits:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de detailhandelsbedrijven niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. vestiging van een detailhandelsbedrijf niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de desbetreffende sector;
- d. lid 7.2.2, onder a, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. deze vrijstellingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor-paviljoen" of de aanduiding "specifieke vorm van wonen – woongebouw";
  - 2. indien de vrijstelling betrekking heeft op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van kantoor-paviljoen" de hoogte van een gebouw ten hoogste 9 meter mag bedragen, gerekend vanaf een peil van 5,15 meter + N.A.P.;
  - 3. indien de vrijstelling betrekking heeft op gronden met de aanduiding "specifieke vorm van wonen – woongebouw" deze uitsluitend kan worden verleend ten behoeve van de verwerking van de naastgelegen bestemming Wonen-Woongebouw, mits dat ter verhoging van de stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, het woonprogramma of ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden van de (woon)gebouwen wenselijk is, de hoogte van de gebouwen niet meer bedraagt dan op grond van artikel 15 maximaal kan worden toegestaan en de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel, indien de in acht te nemen grenswaarde wordt overschreden, een dove gevel wordt toegepast;
  - 4. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke kwaliteit, de gebruikswaarde en toegankelijkheid van de aan te leggen stadstuin voldoende worden gewaarborgd;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de stadstuin vanaf de Helperzoom en de Kempkensberg-zuidzijde;
- e. lid 7.2.2, onder b, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven hoogte met ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat geen vrijstelling kan worden verleend van de op de kaart aangegeven maximale hoogte van 92 meter;
- f. lid 7.2.3, onder b en c, voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage met 2 bouwlagen, onder voorwaarde dat:
  - 1. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke kwaliteit, de gebruikswaarde en toegankelijkheid van de boven de parkeergarage aan te leggen stadstuin voldoende worden gewaarborgd;
  - 2. een goede aansluiting van de stadstuin op de binnen de aansluitende bestemming Wonen - Woongebouw te realiseren bebouwing mogelijk blijft;
  - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de stadstuin vanaf de Helperzoom en de Kempkensberg-zuidzijde;
  - 4. het ondergronds bouwen niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de grondwaterstanden in het Sterrebos;
- g. lid 7.2.3, onder c, voor een overschrijding van de maximum-oppervlakte van de aldaar bedoelde ondergeschikte bouwdelen, mits
  - 1. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke kwaliteit, de gebruikswaarde en toegankelijkheid van de aan te leggen stadstuin voldoende worden gewaarborgd;
  - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de stadstuin vanaf de Helperzoom en de Kempkensberg-zuidzijde;
- h. lid 7.2.4, onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 25 meter.

## **7.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 7.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **7.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

### **7.5.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 7.1, onder d en f, en artikel 21, lid 21.1, voor het vergroten van de maximale toegestane bedrijfsvloeroppervlakte tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- b. lid 7.1, onder e, en artikel 21, lid 21.1, voor het vergroten van de maximale toegestane verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf, mits
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de detailhandelsbedrijven niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de desbetreffende sector;
- c. lid 7.1 en artikel 21, lid 21.1, voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van horecabedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, maatschappelijke dienstverlening en sportbeoefening tot ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de detailhandelsbedrijven niet meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. vestiging van een detailhandelsbedrijf niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in de desbetreffende sector.

### **7.5.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 7.5.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **7.6 Aanlegvergunning**

### **7.6.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden of afgraven van gronden dieper dan 1,50 meter;
- b. het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
- c. het verrichten van dieptebooringen en het slaan van putten dieper dan 1,50 meter.

### **7.6.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 7.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **7.6.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

De in lid 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bodemkundig-hydrologische waarden in het gebied.

## **Artikel 8      Maatschappelijk - 1**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. justitiële inrichtingen en forensisch psychiatrische centra;
- b. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. additionele voorzieningen.

### **8.2      Bouwvoorschriften**

#### **8.2.1    Algemene bouwvoorschriften**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Indien een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd
  1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> of een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld.

#### **8.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "structuurbepalende bouwgrens" dient in de bouwgrens te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw mag, gerekend vanaf een peil van 6 meter + N.A.P, ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
- e. de hoogte van een gebouw mag, gerekend vanaf een peil van 6 meter + N.A.P, ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
- f. indien op de kaart in een bouwvlak een minimale en maximale dakhelling is aangegeven, dient de dakhelling van een gebouw overeen te komen met de minimale en maximale dakhelling die op de kaart zijn aangegeven;
- g. indien op de kaart in een bouwvlak een nokrichting is aangegeven, dient de nokrichting van een gebouw overeen te komen met de richting van de pijlen die op de kaart zijn aangegeven.

#### **8.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 10 meter bedragen.

### **8.3 Nadere eisen**

#### **8.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

### **8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **8.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2 onder c, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- b. lid 8.2.2 onder d, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven goothoogte met ten hoogste 4 meter;
- c. lid 8.2.2 onder e, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven hoogte met ten hoogste 4 meter;
- d. lid 8.2.3 onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 25 meter.



#### **8.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 8.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfssituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bij het verlenen van vrijstelling is het gestelde in lid 8.3.1 van overeenkomstige toepassing.

#### **8.5 Aanlegvergunning**

##### **8.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

##### **8.5.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

##### **8.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **Artikel 9      Maatschappelijk - 2**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Maatschappelijk - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden"
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. additionele voorzieningen.

### **9.2      Bouwvoorschriften**

#### **9.2.1    Algemene bouwvoorschriften**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Indien een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd
  1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> of een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld.

#### **9.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

#### **9.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,50 meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 7 meter bedragen.

### **9.3      Nadere eisen**

#### **9.3.1    Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **9.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2, onder b, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven hoogte met ten hoogste 4 meter;
- b. lid 9.2.3, onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

### **9.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 9.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verblijfsituatie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Bij het verlenen van vrijstelling is het gestelde in lid 9.3.1 van overeenkomstige toepassing.

## **9.5 Aanlegvergunning**

### **9.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### **9.5.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **9.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **Artikel 10 Verkeer**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Verkeer aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- d. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- e. additionele voorzieningen.

### **10.2 Bouwvoorschriften**

#### **10.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- voor zover het betreft bewegwijzering, lichtmasten, en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het verkeer: 12 meter;
- voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

### **10.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **10.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.2.2 voor het vergroten van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

#### **10.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 10.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. De verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **10.4 Aanlegvergunning**

### **10.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

### **10.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **10.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **Artikel 11 Verkeer - Railverkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Verkeer-Railverkeer aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- c. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- d. additionele voorzieningen.

### **11.2 Bouwvoorschriften**

#### **11.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.

#### **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- voor zover het betreft bewegwijzering, lichtmasten, en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het spoorwegverkeer: 12 meter;
- voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

### **11.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **11.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.2 voor het vergroten van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

#### **11.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 11.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. De verblijfsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **11.4 Aanlegvergunning**

### **11.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### **11.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.



## **Artikel 12 Verkeer - Verblijf**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Verkeer - Verblijf aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. een promenade ter plaatse van de aanduiding "promenade";
- e. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

### **12.2 Bouwvoorschriften**

#### **12.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- voorzover het betreft bewegwijzering, lichtmasten en nadere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer: 12 meter;
- voorzover het betreft de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 5 meter.

### **12.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **12.3.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het vergroten van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

#### **12.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 12.3.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. De verblijfssituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **12.4 Aanlegvergunning**

### **12.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### **12.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **12.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- d. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **13.2 Bouwvoorschriften**

#### **13.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

#### **13.2.2 Gebouwen**

De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter.

#### **13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### **13.3 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen.

### **13.4 Aanlegvergunning**

#### **13.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### **13.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;

- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

#### **13.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden"
- e. additionele voorzieningen.

### 14.2 Bouwvoorschriften

#### 14.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid genoemde doeleinden.
- b. Indien een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd
  1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> of een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld.

#### 14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
- e. de hoogte van een gebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen;
- f. indien op de kaart in een bouwvlak een minimale en maximale dakhelling is aangegeven, dient de dakhelling van een gebouw overeen te komen met de minimale en maximale dakhelling welke op de kaart in het bouwvlak zijn aangegeven;
- g. indien op de kaart in een bouwvlak een nokrichting is aangegeven, dient de nokrichting van een gebouw overeen te komen met de richting van de pijlen welke op de kaart in het bouwvlak zijn aangegeven.

#### 14.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;

- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de afstand tot de zijerfscheiding dient minimaal 1 meter te bedragen;
- d. aangebouwde bijgebouwen mogen geen grotere diepte hebben dan 4 meter, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel;
- e. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

#### **14.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf niet meer dan 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

### **14.3 Nadere eisen**

#### **14.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **14.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **14.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 14.2.2, onder b en/of f, voor het oprichten van aan- en uitbouwen op het achtererf met dien verstande dat:
  - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
  - de maximale dakhelling 80° bedraagt;
  - de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 4 meter bedraagt;
  - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
  - het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- b. het bepaalde in lid 14.2.3, onder a en/of b, voor het oprichten van aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
  - de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
  - de maximale goothoogte van het bijgebouw 3 meter bedraagt;
  - de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
  - de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
  - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
  - het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.
- c. het bepaalde in lid 14.2.3, onder e, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70 m<sup>2</sup> uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% mogen worden bebouwd.

### **14.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 14.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 14.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **14.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan.

## **14.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

### **14.6.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 14.5, sub c, voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep: tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>;

- b. lid 14.5, sub d, voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende "Lijst van bedrijfstypen wonen-werken".

#### **14.6.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 14.6.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 14.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### **14.7 Aanlegvergunning**

#### **14.7.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

#### **14.7.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 14.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

#### **14.7.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.



## **Artikel 15 Wonen - Woongebouw**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Wonen - Woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. het behoud en/of het herstel van bodemkundig-hydrologische waarden;
- e. ontsluitingswegen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. additionele voorzieningen.

### **15.2 Bouwvoorschriften**

#### **15.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.

#### **15.2.2 Woongebouwen**

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woongebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel" dienen de noord- en westgevel van de woongebouwen als dove gevel te worden uitgevoerd;
- c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- d. de hoogte van een woongebouw mag, gerekend vanaf een peil van 5,15 meter + N.A.P., ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

#### **15.2.3 Ondergrondse parkeergarage**

Voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. een ondergrondse parkeergarage mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- b. een ondergrondse parkeergarage mag ten hoogste 1 bouwlaag omvatten;
- c. de hoogte van een ondergrondse parkeergarage mag ten hoogste 6,50 meter + N.A.P bedragen.

#### **15.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,50 meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

#### **15.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## 15.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

### 15.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 15.2.2, onder a, voor een overschrijding van de bouwgrenzen mits dat ter verhoging van de stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, het woonprogramma of ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden van de (woon)gebouwen wenselijk is en de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel, indien de in acht te nemen grenswaarde wordt overschreden, een dove gevel wordt toegepast;
- b. lid 15.2.2, onder b, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. lid 15.2.2, onder c, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- d. lid 15.2.2, onder d, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- e. lid 15.2.3, onder b en c, voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage met 2 bouwlagen, mits:
  1. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke kwaliteit, de gebruikswaarde en toegankelijkheid van de binnen de bestemming Kantoor aan te leggen stadstuin voldoende worden gewaarborgd;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de stadstuin vanaf de Helperzoom en de Kempkensberg-zuidzijde;
  3. het ondergronds bouwen niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de grondwaterstanden in het Sterrebos;

- f. lid 15.2.4, onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

#### **15.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 15.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 15.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **15.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan.

#### **15.6 Aanlegvergunning**

##### **15.6.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden of afgraven van gronden dieper dan 1,50 meter;
- b. het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
- c. het verrichten van dieptebooringen en het slaan van putten dieper dan 1,50 meter.

##### **15.6.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 15.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

##### **15.6.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

De in lid 15.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bodemkundig-hydrologische waarden als bedoeld in lid 15.1, onder d.

## **Artikel 16    Wonen - Woonwagens**

### **16.1    Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Wonen - Woonwagens aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.    wonen in woonwagens;
- b.    de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- c.    additionele voorzieningen.

### **16.2    Bouwvoorschriften**

#### **16.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.

#### **16.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.    als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonwagens worden gebouwd;
- b.    de woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c.    ter plaatse van de aanduiding "uitsluitend bijgebouwen toegestaan" mogen geen woonwagens worden gebouwd;
- d.    het maximaal aantal woonwagens mag ten hoogste het op de kaart aangegeven aantal bedragen;
- e.    de onderlinge afstand tussen de woonwagens mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- f.    het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ten hoogste het op de kaart aangegeven percentage bedragen;
- g.    de hoogte van een woonwagen mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

#### **16.2.3 Bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.    bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "uitsluitend bijgebouwen toegestaan";
- b.    de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c.    door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen, de oppervlakte van de in lid 16.2.4, sub c, genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, daarbij inbegrepen.

#### **16.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a.    de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,20 meter bedragen;
- b.    de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c.    door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen, de oppervlakte van de in lid 16.2.3, sub c, genoemde bijgebouwen daarbij inbegrepen.

### **16.3    Nadere eisen**

#### **16.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. De woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. Het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. De verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. De sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. De milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **16.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **16.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 16.2.2, onder e, voor het verkleinen van de onderlinge afstand tussen de woonwagens tot ten minste 3 meter;
- b. lid 16.2.2, onder f, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- c. lid 16.2.3, onder c, en lid 16.2.4, onder c, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup>;
- d. lid 16.2.4, onder a, voor het vergroten van de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot ten hoogste 2,50 meter.
- e. lid 16.2.4, onder b, voor het vergroten van de hoogte ten behoeve van lichtmasten tot ten hoogste 12 meter.

### **16.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 16.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.  
Het gestelde in lid 16.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **16.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

## **16.6 Aanlegvergunning**

### **16.6.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en beplanting;
- c. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### **16.6.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 16.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties.

### **16.6.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

- a. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- b. De aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden in het gebied.

## **16.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wijzigen in die zin dat:

- a. het op de kaart aangegeven maximaal aantal woonwagens wordt verkleind tot ten hoogste 1 woonwagen, met dien verstande dat zij van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik mogen maken indien het gebruik van één van de standplaatsen is beëindigd;
- b. de bestemming Wonen - Woonwagens wordt gewijzigd in de bestemming Groen, met dien verstande dat:
  1. zij van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik mogen maken indien het gebruik van beide standplaatsen is beëindigd;

2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 6 van overeenkomstige toepassing zijn.

## **Artikel 17    Woongebied**

### **17.1    Bestemmingsomschrijving**

De op de kaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. een (ondergrondse) parkeergarage;
- e. het behoud en/of het herstel van bodemkundig-hydrologische waarden;
- f. buurtontsluitingswegen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. additionele voorzieningen.

### **17.2    Bouwvoorschriften**

#### **17.2.1 Algemene bouwvoorschriften**

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden.

#### **17.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "dove gevel" dient de westgevel van de woonhuizen en woongebouwen als dove gevel te worden uitgevoerd;
- d. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- e. de hoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

#### **17.2.3 Bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de afstand tot de zijerfscheiding dient minimaal 1 meter te bedragen;
- d. aangebouwde bijgebouwen mogen geen grotere diepte hebben dan 4 meter, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel;
- e. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

#### **17.2.4 (Ondergrondse) parkeergarage**

Voor het bouwen van een (ondergrondse) parkeergarage gelden de volgende bepalingen:

- a. een (ondergrondse) parkeergarage mag uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de diepte van een (ondergrondse) parkeergarage mag, gemeten ten opzichte van het peil: ten hoogste 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van een (ondergrondse) parkeergarage mag ten hoogste 3 meter bedragen.



### **17.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend op het achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag op het voorerf niet meer dan 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bebouwing op het achtererf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, en mag het achtererf voor niet meer dan 50% zijn bebouwd.

## **17.3 Nadere eisen**

### **17.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

## **17.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### **17.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.2, onder c, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;

- b. lid 17.2.2, onder d, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- c. lid 17.2.2, onder e, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven hoogte met ten hoogste 4 meter;
- d. het bepaalde in lid 17.2.3 , a en/of b, voor het oprichten van aan- en uitbouwen op het achtererf met dien verstande dat:
  - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
  - de maximale dakhelling 80° bedraagt;
  - de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 4 meter bedraagt;
  - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
  - het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- e. het bepaalde in lid 17.2.3, onder a en/of b, voor het oprichten van aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
  - de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
  - de maximale goothoogte van het bijgebouw 3 meter bedraagt;
  - de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
  - de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
  - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
  - het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.
- f. het bepaalde in lid 17.2.3 , onder e, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70 m<sup>2</sup> uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% resp. 70% worden bebouwd;
- g. lid 17.2.5, onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

#### **17.4.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 17.4.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de woonsituatie;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. de milieusituatie;
  - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 17.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **17.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

## **17.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

### **17.6.1 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 17.5 sub c. voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep: tot een maximum van 70 m<sup>2</sup>;
- b. lid 17.5 sub d. voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende lijst van bedrijfstypen wonen-werken.

### **17.6.2 Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 17.6.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 17.3.1 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **17.7 Aanlegvergunning**

### **17.7.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden of afgraven van gronden dieper dan 1,50 meter;
- b. het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
- c. het verrichten van diepteboringen en het slaan van putten dieper dan 1,50 meter.

### **17.7.2 Uitzondering op de vergunningplicht**

Het in lid 17.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **17.7.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

De in lid 17.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bodemkundig-hydrologische waarden als bedoeld in lid 17.1, onder c.



## **Hoofdstuk III      Algemene bepalingen**

### **Artikel 18      Antidubbeltelbepaling**

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

### **Artikel 19      Uitmetingsverschillen**

Voorzover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

### **Artikel 20      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;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

### **Artikel 21      Algemene gebruiksbeperkingen**

#### **21.1      Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

#### **21.2      Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen.

#### **21.3      Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 21.1 voor zover strikte toepassing van deze bepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 22    Algemene vrijstellingsbepalingen**

### **22.1    Vrijstellingsbevoegdheid**

Voorzover zulks niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat geen vrijstelling kan worden verleend van de op de kaart binnen de bestemming Kantoor aangegeven maximale hoogte van 92 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouwgrenzen
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de maximale hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze hoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 meter vanaf peil;
- l. voor overschrijding van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot niet meer dan 40 meter vanaf peil.

### **22.2    Voorwaarden voor vrijstelling**

De in lid 22.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 23    Algemene procedurebepalingen**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 6, lid 6.7, en artikel 16, lid 16.7, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 6, lid 6.7, en artikel 16, lid 16.7, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.





## **Hoofdstuk IV      Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 24      Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 21, lid 21.1, ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken en van het bepaalde in artikel 3, sublid 3.7.1, artikel 4, sublid 4.4.1, artikel 5, sublid 5.5.1, artikel 6, sublid 6.6.1, artikel 7, sublid 7.6.1, artikel 8, sublid 8.5.1, artikel 9, sublid 9.5.1, artikel 10, sublid 10.4.1, artikel 11, sublid 11.4.1, artikel 12, sublid 12.4.1, artikel 13, sublid 13.4.1, artikel 14, sublid 14.7.1, artikel 15, sublid 15.6.1, artikel 16, sublid 16.6.1, en artikel 17, sublid 17.7.1, ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

### **Artikel 25      Overgangsbepalingen**

#### **25.1      Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

#### **25.2      Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 25.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 25.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

#### **25.3      Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

#### **25.4      Uitzonderingen op het overgangsrecht**

- a. Lid 25.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zonder vergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b. Lid 25.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **25.5      Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in lid 25.3 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 26 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o. van de gemeente Groningen.

# Bijlagen



## Bijlage 1      Lijst van bedrijfstypen wonen-werken

| <b>SBI</b> | <b>OMSCHRIJVING</b>   | <b>cat</b> |
|------------|---|------------|
| 182        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)     | 2          |
| 221        | Uitgeverijen (kantoren)                                       | 1          |
| 2222.6     | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                     | 2          |
| 2223       | Grafische afwerking   | 1          |
| 2223       | Binderijen  | 2          |
| 2224       | Grafische reproductie en zetten                               | 2          |
| 2225       | Overige grafische activiteiten                                | 2          |
| 223        | Reproductiebedrijven opgenomen media                          | 1          |
| 362        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                           | 2          |
| 363        | Muziekinstrumentenfabrieken                                   | 2          |
| 511        | Handelsbemiddeling (kantoren)                                 | 1          |
| 527        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1          |
| 61, 62     | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                      | 1          |
| 6322, 6323 | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)             | 1          |
| 633        | Reisorganisaties  | 1          |
| 634        | Expeditieuren, cargadoors (kantoren)                          | 1          |
| 642        | Telecommunicatiebedrijven                                     | 1          |
| 65, 66, 67 | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                        | 2          |
| 70         | Verhuur van en handel in onroerend goed                       | 1          |
| 72         | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.       | 1          |
| 731        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk            | 2          |
| 732        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek            | 1          |
| 74         | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                   | 1          |
| 8021.3     | Praktijkonderwijs   | 2          |
| 8022.2     | Educatie  | 2          |
| 8042.1     | Afstandsonderwijs   | 1          |
| 8042.2     | Bedrijfsopleiding en -training                                | 2          |
| 8042.3     | Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.                | 2          |
| 8512, 8513 | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                  | 1          |
| 853        | Kinderopvang  | 2          |
| 921, 922   | Studio's (film, TV, radio, geluid)                            | 2          |
| 9234       | Muziek- en balletscholen                                      | 2          |
| 9251, 9252 | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                           | 1          |
| 9302       | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                     | 1          |
| 9305       | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                           | 1          |

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g.    niet elders genoemd