

Vaststelling bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk'

Kenmerk 363543 dp

Aan de gemeenteraad.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' geeft een actuele juridisch - planologische regeling voor de Leeuwarder wijk Vossepark en het Tesselschadestraatgebied.

Het plangebied ligt ten westen van de binnenstad en wordt begrensd door de Harlingerstraatweg, de Wester Stadsgracht, de Harlingervaart tot de Heliconbrug, de Heliconweg van de Heliconbrug tot de Nicolaas Beetsstraat en tenslotte de spoorlijn.

Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' is een actualisatie van een viertal vigerende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Vosseparkwijk, vastgesteld d.d. 27 oktober 1995;
- bestemmingsplan Tesselschadestraat, vastgesteld d.d. 22 oktober 1990;
- bestemmingsplan Fonteinland, vastgesteld d.d. 22 oktober 1990;
- Bestemmingsplan Businesspark en FEC e.o. (deels), d.d. 11 februari 2002.

Het doel van dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk het vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. Het bestemmingsplan is dan ook overwegend conserverend van aard. Er kan sprake zijn van perceelsgebonden wijzigingen ten opzichte van de hiervoor geldende plannen. Dit omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de huidige regelgeving en de inventarisatie van het huidig gebruik in het plan is verwerkt.

In het bestemmingsplan wordt ook een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft hier de locatie van de voormalige NHL locatie aan de Tesselschadestraat. De beoogde invulling van het gebied met woningbouw is meegenomen in het bestemmingsplan.

Overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is vanaf medio augustus 2010 tot eind september 2010 onderwerp geweest van overleg. Het voorontwerpbestemmingsplan is hierbij voor overleg gestuurd naar de gebruikelijke overleginstanties. Van vijf overlegpartners is een reactie ontvangen:

- VROM-inspectie: het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;

- Gasunie: de ondergrens voor de aanwezigheid van groepsrisico wordt niet overschreden. De aanwezige aardgastransportleiding wordt meegenomen in het aangrenzend bestemmingsplan;
- Vitens: de aanwezige watertransportleiding is opgenomen op de verbeelding;
- Brandweer Fryslân: er is een volledige verantwoording van het groepsrisico gemaakt. Er worden geen risiconormen overschreden, waardoor de risico's aanvaardbaar worden geacht. Voor de nieuwbouw geldt dat het gebied op een gebruikelijke en verantwoorde wijze is ingericht en ontsloten;
- Provincie Fryslân:
 - o kan instemmen met de nieuwbouw mogelijkheden op de NHL locatie. Wel moet rekening worden gehouden met de concurrentie van deze woningen ten opzichte van de nieuwbouw in de Zuidlanden. De in dit plan geboden woningbouwmogelijkheid is echter in zo'n stedelijke omgeving, dat de concurrentie met de Zuidlanden naar onze mening beperkt is;
 - o De wijzigingsbevoegdheid naar detailhandels bedrijven van max. 1000 m² is ongewenst. Het plan is hierop aangepast;
 - o Gevraagd wordt om een extra onderbouwing van de bodemgesteldheid bij de nieuwbouw locatie. Deze is opgenomen;
 - o Gevraagd wordt om een verdere toelichting op de milieuzonering. Deze is opgenomen.

Een uitgebreide samenvatting van de reacties en de reactie van ons college hierop treft u aan in bijlage 5 van de toelichting.

Inspraak

Volgens het besluit van de gemeenteraad van 23 maart 2009 over de uitvoeringsmaatregelen Wet ruimtelijke ordening, is bij de start van het nieuw bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' een hoorzitting gehouden. Deze hoorzitting is gehouden op 27 mei 2008. De taakopdracht voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Vosseparkwijk heeft u vastgesteld bij besluit van 27 oktober 2008.

De aangedragen punten tijdens deze hoorzitting zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

1. De wijkvisie is zoveel mogelijk in het bestemmingsplan verwerkt. Een belangrijk punt hierin is het toevoegen van woningbouw op de voormalige NHL locatie. Hieraan wordt in het bestemmingsplan voldaan. Vanwege de nog niet bekende invulling van het LPF-terrein is deze locatie buiten het bestemmingsplan gelaten.
2. Het bestaande groen dient beschermd en verbeterd te worden. In het bestemmingsplan is hier rekening mee

gehouden door de structuurbepalende plantsoenen te bestemmen als 'groen' en het Westerpark als 'Groenpark'.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 14 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Bewoner Harlingerstraatweg 27, 8913 AB Leeuwarden.

Met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een procedurele fout gemaakt. Hierdoor heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 30 juni 2011 opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om in deze periode een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

2. Langhout & Wiarda juristen, namens bewoner Bildtsestraat 36-D Leeuwarden.

Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage 1: *Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk*

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingplan Leeuwarden - Vosseparkwijk.

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen

Het woningbouwplan op het voormalige NHL-terrein aan de Vondelstraat hoek Tesselschadestraat is enigszins gewijzigd. Dit heeft te maken met de omstandigheid dat deze locatie in andere handen is overgegaan. De nieuwe partijen hebben aangegeven dat, vanwege een betere verkoopbaarheid, het plan op enkele onderdelen aanpassing behoeft.

Voor een toelichting op de voorgestelde wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 2: *Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk*.

Exploitatieplan

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is niet noodzakelijk indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Blad 4

Het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. Het opstellen van een exploitatieplan is hierdoor niet nodig.

Voor de nieuwbouw op de voormalige NHL locatie is een exploitatieovereenkomst ondertekend. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Ook hiervoor geldt dat er geen exploitatieplan nodig is.

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor is gemeld, stellen wij u voor om het bestemmingsplan 'Leeuwarden - Vosseparkwijk' gewijzigd vast te stellen en af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Leeuwarden, 1 november 2011

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. F.J.M. Crone, burgemeester,

drs. C.H.J. Brugman, secretaris.

Gemeente Leeuwarden

Nummer 22607
ct.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEEUWARDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
1 november 2011 (kenmerk 363543 dp);

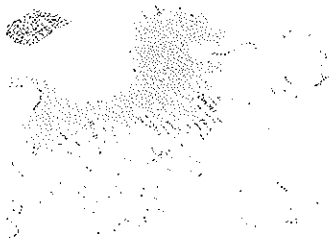
BESLUIT:

1. De "Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp-
bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk" vast te
stellen;
2. De "Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen" vast
te stellen;
3. Het bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk gewijzigd
vast te stellen;
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
Van 19 december 2011,

voorzitter,

griffier.



Bijlage 1:

Reactie- en antwoordnota zienswijzen ontwerp – bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk

I. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan “Leeuwarden – Vosseparkwijk” heeft met ingang van 14 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze omtrent het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. Bewoner Harlingerstraatweg 27, 8913 AB Leeuwarden.

Met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een procedurele fout gemaakt. Hierdoor heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 30 juni 2011 opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door:

2. Langhout & Wiarda juristen, namens bewoner Bildtsestraat 36-D Leeuwarden.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, zodat reclamanten in hun zienswijze ontvankelijk zijn.

II. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijke reactie

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Ad 1 Bewoner Harlingerstraatweg 27

Zienswijze

- a. Er is geen verplichting opgenomen om de karakteristieke panden in stand te houden en goed te onderhouden. Verder missen de criteria tot de aanwijzing als karakteristiek pand;
- b. Het aantal karakteristieke panden is gering. Om het karakter van de wijk te bewaren gaat het erom het hele straatbeeld te behouden. Hele straten of hele aaneengesloten woonblokken dienen als karakteristiek aangeduid te worden;
- c. Het beschermd stadsgezicht zou uitgebreid moeten worden of als gemeentelijk monument aangewezen moeten worden. Zowel de uitbreiding van het beschermd stadsgezicht als de aanwijzing als gemeentelijk monument dient betrokken te worden in de vaststelling van het plan;
- d. De kenmerkende gemetselde tuinmuurtjes moeten beschermd worden;
- e. Om het straatbeeld en de bebouwing in tact te laten dient, voor de straatzijde, een verbod op kunststof kozijnen/ramen/deuren/goten, grotere kajuiten dan origineel en zonnecollectoren opgenomen te worden. Dit geldt zeker voor karakteristieke panden en monumenten.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant wijst erop dat er in het bestemmingsplan geen verplichting voor karakteristieke panden is opgenomen om deze in stand te houden en goed te onderhouden. Voor karakteristieke panden geldt echter dat de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd. Het slopen van een dergelijk bouwwerk is niet zondermeer toegestaan. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist, met daaraan gekoppeld enkele stringente criteria waaronder deze verleend mag worden. Het onderhoud van deze karakteristieke panden kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

b. Reclamant is van mening dat het aantal aangewezen karakteristieke panden gering is. Als reactie hierop kunnen wij melden dat de aanwijzing tot karakteristiek pand via de volgende systematiek tot stand is gekomen

- De basis voor de aanwijzing tot karakteristiek pand is een lijst met panden voortkomend uit het Monumenten Inventarisatie Project. Het daaruit voortkomende onderzoek naar de stedenbouw en de bouwkunst uit de periode 1850-1940 had onder andere tot doel om een basis te leggen voor aanvulling van de rijksmonumentenlijst. Er zijn bijna 800 gebouwen en andere objecten geïnventariseerd. Diverse panden hebben inmiddels ook al de status als Rijksmonument gekregen.
- Vanwege de behoefte om enige bescherming te bieden tegen ingrijpend wijzigen of slopen van panden die geen monument zijn, maar die toch een zekere waarde hebben, is er een aanvullend gemeentelijke onderzoek verricht voor de periode 1940-1970. Evidente missers zijn hierbij alsnog toegevoegd aan de lijst met karakteristieke panden. Het onderzoek is verricht aan de hand van enkele criteria. 'Karakteristieke' panden zijn karakteristiek voor het gebied waarin ze staan. Ze vormen een afspiegeling van en voor het bewuste gebied bepalende ruimtelijke ontwikkelingen en ze weerspiegelen een ontwikkelingsfase in de historische bouwkunst; ze zijn representatief voor een tijdsbeeld. Ze kenmerken zich door bijzondere culturele, historische of bouwkundige elementen (karakteristieken). In de omgeving hebben de panden daarom een bijzondere betekenis.

Het onderzoek in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project en het aanvullend onderzoek is niet integraal in het bestemmingsplan opgenomen, maar is vertaald in het bestemmingsplan. Alleen de panden die voortkomen uit de onderzoeken hebben op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' gekregen. Een uitzondering hierop zijn de aanwezige Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Deze worden reeds beschermd door de Monumentenwet, respectievelijk de Erfgoedverordening gemeente Leeuwarden.

Vanwege de aanwezigheid van Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in de wijk geldt dus dat er meer panden een beschermde status kennen dan zijn aangeduid op de plankaart;

c. Reclamant is van mening dat het beschermd stadsgezicht uitgebreid moet worden. Het aanwijzen van een gebied tot beschermd stadsgezicht gaat echter via een aanwijzingsbesluit van de minister. Wij zien geen aanleiding om de verantwoordelijke minister te vragen om het beschermd stadsgezicht uit te breiden. Het huidige aanwijsbesluit is opgenomen in het bestemmingsplan.

Verder zijn er buiten deze zone al diverse panden aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Zoals reeds onder b genoemd worden deze panden al beschermd.

d. Reclamant wil de gemetselde tuinmuurtjes in de wijk beschermen. Deze tuinmuurtjes komen echter niet als karakteristiek naar voren uit het onderzoek in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project. Wij zien dan ook geen aanleiding om een beschermende regeling voor deze muurtjes in het bestemmingsplan op te nemen.

e. Om het straatbeeld in tact te laten wil reclamant een verbod op kunststof kozijnen/ramen/deuren/goten, grotere kajuiten dan origineel en zonnecollectoren. Dergelijke zaken worden niet via een bestemmingsplan geregeld. Hiervoor is de welstandsnota Leeuwarden (5 juli 2004) het toetsende kader.

Ad 2 Langhout & Wiarda juristen, namens bewoner Bildtsestraat 36-D

Zienswijze

a. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de woonbestemming, maar wel tegen de mogelijkheid dat de woning ook voor kamerverhuur kan worden gebruikt;

- b. Uit de regels blijkt niet dat het aantal kamers en bewoners aan een maximum is gebonden. Dit is ruimtelijk relevant in verband met het woon- en leefklimaat van de omgeving (zie: ABRS d.d. 16 maart 2011, nr 201006022/1/R1);
- c. Gevreesd wordt voor ernstige geluid- en parkeeroverlast. Hierna is geen onderzoek ingesteld;
- d. Het toestaan van kamerverhuur in ieder pand met de bestemming 'wonen' kan leiden tot ongewenste situaties. Indien in iedere woning kamerverhuur is toegestaan is er geen omzettingsvergunning meer nodig op grond van de huisvestingsverordening en er vindt dan ook geen toetsing meer plaats aan de 10% norm.

Gemeentelijke reactie

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om woningen te kunnen gebruiken voor kamerverhuur.

In het bestemmingsplan wordt het gebruik van een woning, waarbij gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke voorzieningen, niet uitgesloten. De regulering van onzelfstandige woonruimte is geregeld in de huisvestingsverordening van de gemeente Leeuwarden, d.d. 8 februari 2008.

Doel van de huisvestingsverordening is onder andere te zorgen voor een spreiding van de kamerverhuurpanden en in buurten waar al veel kamerverhuurpanden voorkomen uitbreiding daarvan tegen te gaan. Primair is het een huisvestingsbelang dat regulering nodig maakt. Dat belang is gelegen in:

- Het behoud van een redelijke voorraad (goedkope) koopwoningen;
- Een redelijk geografische spreiding van de kamerverhuurpanden, zodat niet te veel druk op de leefbaarheid van bepaalde wijken, buurten en straten ontstaat;
- Het belang van de kamerbewoning bij ordentelijke huisvesting.

Door niet meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in een straat in aanmerking te laten komen voor een omzettingsvergunning wordt getracht een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of een buurt te voorkomen en de genoemde belangen zoveel mogelijk te waarborgen.

Voor het pand aan de Bildtsestraat 35 is op 29 april 2011 een omzettingsvergunning kamerverhuur verleend. Wij zien voor dit perceel dan ook geen aanleiding in onderhavig bestemmingsplan de mogelijkheid voor onzelfstandige woonruimte te beperken;

- b. Reclamant is van mening dat het ruimtelijk relevant is om het aantal kamers en bewoners aan een maximum te verbinden. Zoals reeds onder a is aangegeven wordt de regulering van onzelfstandige woonruimte geregeld in de huisvestingsverordening. Hiermee wordt het woon- en leefmilieu van de omgeving op een goede manier beschermd;
- c. Gevreesd wordt voor ernstige geluid- en parkeeroverlast. Met betrekking tot de geluidsoverlast is door de aanvrager destijds een concept beheerplan ingediend, wat naar de mening van het college voldoende waarborgen biedt voor een verantwoord beheer en het voorkomen van overlast.

Voor het vaststellen van de parkeernorm vormt het parkeerbeleidsplan gemeente Leeuwarden "evenwicht in parkeren" de basis. De parkeernormen zijn opgenomen in het ASVV 2004, opgesteld door het CROW. Voor het wonen zijn de normen gespecificeerd voor de Leeuwarder situatie en is er geen bandbreedte opgenomen maar verfijningscriteria. Bij kamerverhuur wordt 0,3 parkeerplaats per kamer gerekend. Het aantal bezoekers hierin is 0,2 parkeerplaats per kamer.

De gemeente heeft buiten het verplichtstellen van 5 parkeerplaatsen op eigen terrein geen voorschriften opgenomen betreffende de inrichting van het eigen terrein. Het gehele terrein is in de bestaande situatie voorzien van een verharding welke feitelijk voor meer dan 5 auto's parkeerruimte biedt;

- d. Gesteld wordt dat bij een volledige invulling van kamerverhuur er geen toetsing meer plaatsvindt aan de 10% norm. Deze aanname is echter niet correct. Zoals reeds onder a genoemd vindt de regulering van onzelfstandige woonruimte plaats via de huisvestingverordening van de gemeente Leeuwarden. Dit vormt ook het toetsend kader.

III. Conclusie

Samengevat zien wij in de ingediende zienswijzen geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingplan Leeuwarden - Vosseparkwijk.

Bijlage 2:

Ambtshalve ingebrachte wijzigingsvoorstellen bestemmingsplan Leeuwarden - Vosseparkwijk

I. Inleiding

Aan de gemeenteraad worden de volgende ambtshalve wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze kunnen worden onderverdeeld in wijzigingen van de verbeelding en wijzigingen van de regels, één en ander zoals hieronder aangegeven.

II. Ambtshalve wijzigingen van de verbeelding

Het woningbouwplan op het voormalige NHL-terrein aan de Vondelstraat hoek Tesselschadestraat is enigszins gewijzigd. Dit heeft te maken met de omstandigheid dat deze locatie in andere handen is overgegaan. De nieuwe partijen heeft aangegeven ten behoeve van een betere verkoopbaarheid het plan op enkele onderdelen aanpassing behoeft. Het betreft aanpassingen zonder grote stedenbouwkundige gevolgen en zonder dat belangen van omwonenden in het geding zijn. Er bestaan dan ook geen bezwaren om de planwijzigingen in het bestemmingsplan mee te nemen. De doorgevoerde wijzigingen zijn besproken met en akkoord bevonden door het wijkpanel van de Vosseparkwijk. De gewijzigde verbeelding is bijgevoegd.

In het oorspronkelijke plan zouden direct ten noorden van de appartementen aan de Tesselschadestraat eengezinswoningen worden gebouwd. In het aangepaste plan worden achter deze appartementen een weg en parkeerplaatsen aangelegd. Direct ten noorden hiervan worden grondgebonden woningen gebouwd. Als gevolg hiervan schuift de nieuwe woonstraat enigszins op in noordelijke richting. Ook wordt de te bebouwen middenstrook smaller en komt het particuliere parkeerterrein te vervallen. Door de afwijkende vorm van de middenstrook wordt ook de configuratie van de bouwblokken enigszins aangepast.

In de noordelijke strook worden de bebouwingsmogelijkheden enigszins beperkt. De patiowoningen krijgen een maximale bouwhoogte van 4 meter en voor het platdak maximaal 3 meter. Gezien deze beperkte hoogte wordt de aanduiding 'plat dak' van de verbeelding verwijderd.

Voorts is het bouwvlak voor de vrijstaande of 2-1-kap woningen enigszins aangepast. Deze aanpassingen zijn tot stand gekomen in overleg met de projectontwikkelaars en de aangrenzende bewoners.

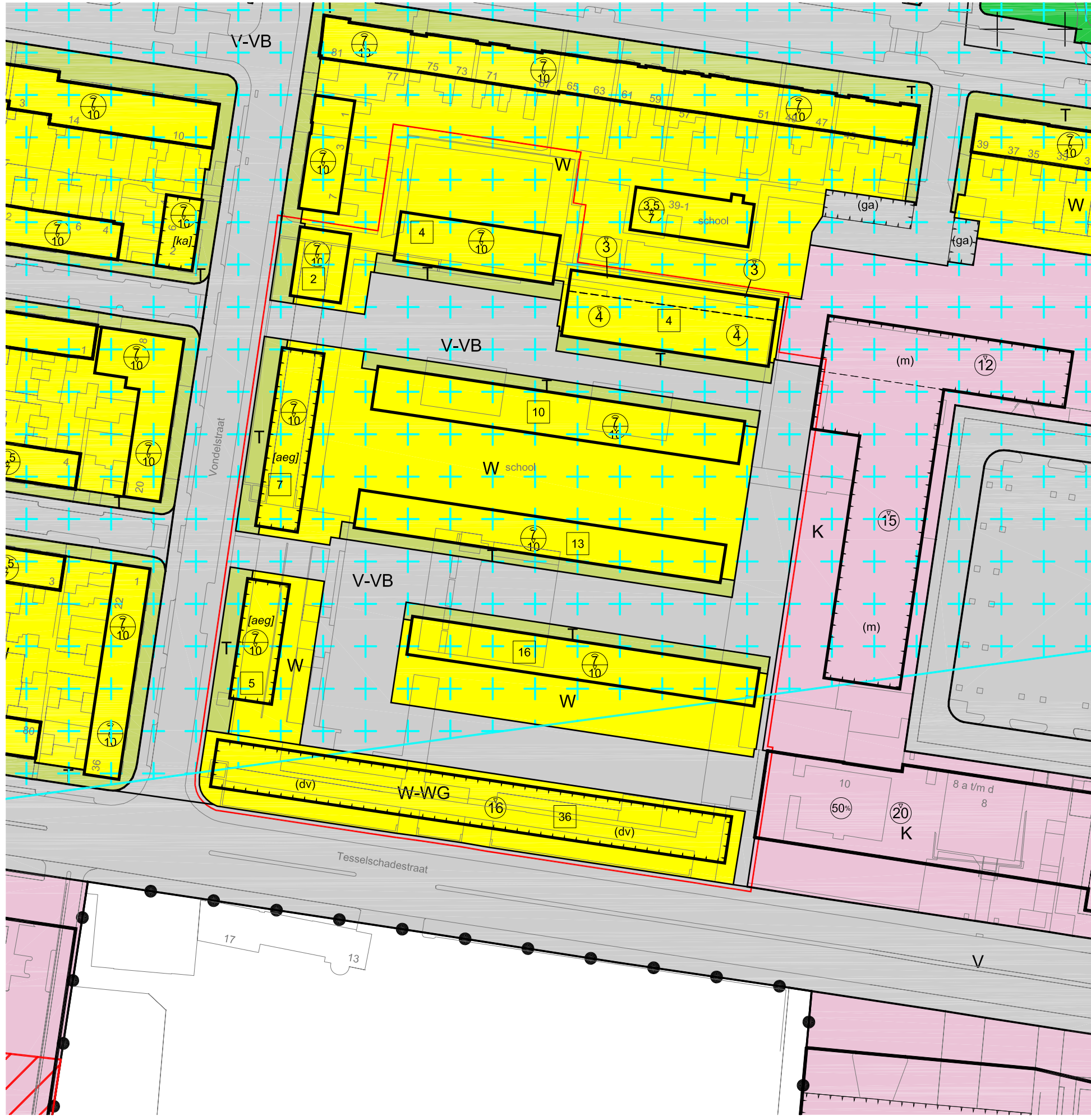
Binnen het plangebied wordt in het parkeren voorzien overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm. Per bouwblok is het maximaal te bouwen woningen vastgelegd, om te voorkomen dat er te veel woningen worden gebouwd, waardoor ter plekke een parkeertekort kan ontstaan.

III. Ambtshalve wijzigingen van de regels

- Zoals hierboven reeds beschreven wordt het aantal woningen per bouwblok op de verbeelding vastgelegd. In de regels wordt hierdoor onder 'Wonen' (artikel 18) en 'Wonen – Woongebouw' (artikel 20) de volgende regel toegevoegd:
 - Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen per bouwvlak dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen.
- In het nieuwe plan is geen parkeerlaag opgenomen. Artikel 20.2.1 sub c en d en artikel 20.2.2 sub c worden hierdoor verwijderd. Onder 20.2.2 wordt vervolgens de volgende regel toegevoegd:
 - Garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

- Zoals hiervoor reeds beschreven wordt de aanduiding 'plat dak' van de verbeelding verwijderd.
In de regels wordt hierdoor de volgende regel verwijderd: artikel 18.2.1 sub d

De gewijzigde regels zijn bijgevoegd.



V-VB

3 14 10
2 6 4 [ka]
7 10 7 10

81 77 75 73 71 65 63 61 59 57 51 47
3 1 7 10 3 10 3 10 3 10
4 4 4
39-1 school (ga) (ga)

39 37 35 34 3
7 10 W

1 8
5 4 20
7 10 7 10

V-VB
T [aeg] 7 10 10 7 10
W school
13 10 4 4

(m) 12
K (m) 15
K 20
8 a t/m d 8

5 3 22 1
30 36 5
7 10 7 10

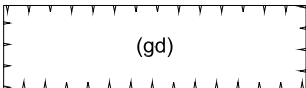
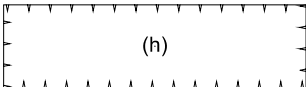
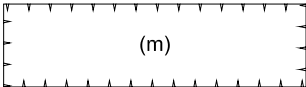
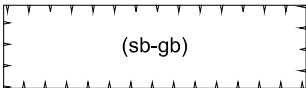
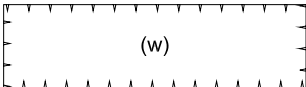
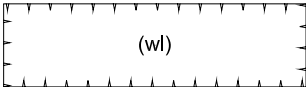

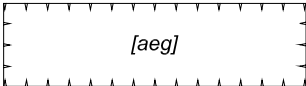
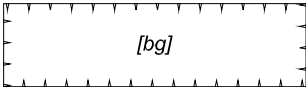
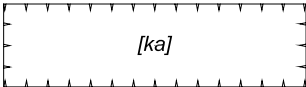
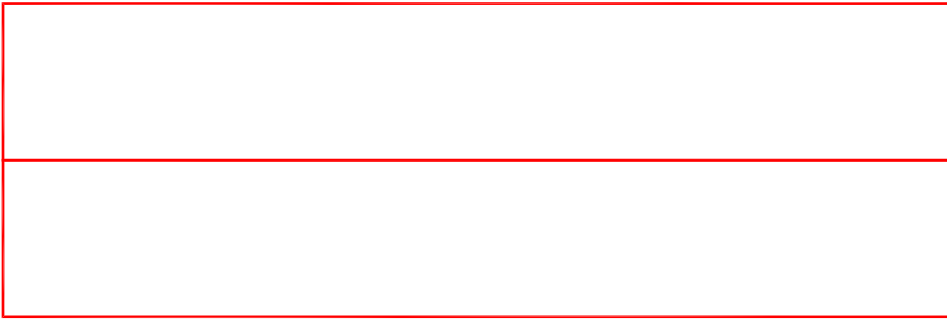


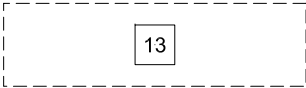


V-VB
T [aeg] 5 W 16 10 W
W-WG (dv) 16 36 (dv)

17 13

Tesselschadestraat

V

AANDUIDINGEN

18		gemengd
		horeca
19		maatschappelijk
		specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf
20		wonen
21		woonschepenligplaats
22		bouwvlak
23		aaneengebouwd
		bijgebouwen
		karakteristiek
		
		maximale bouwhoogte (m)
		maximale goot- en bouwhoogte (m)
		maximum aantal wooneenheden
		maximum bebouwingspercentage (%)
		gevellijn

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN



wijzigingen overeenkomstig raadsvoorstel

Artikel 18: Wonen

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit , niet bedoeld bed and breakfast;
 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 3. dienstverlening, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 4. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 5. horecabedrijf van categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- en mede bestemd voor:
- d. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad';
waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;
voorzover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht is het uitgangspunt het behoud van de in Bijlage 3 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht;
met de daarbijbehorende:
 - e. tuinen en erven;
 - f. paden en stegen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2. Bouwregels

18.2.1. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zullen hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' zal de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- f. ~~ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' gelden de volgende regels:~~
 1. ~~in afwijking van het bepaalde onder c zal de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 3,50 m bedragen;~~
 2. ~~een hoofdgebouw zal worden voorzien van een plat dak.~~

18.2.2. Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

18.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

18.2.4. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

18.3. Nadere eisen

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

- a. de in Bijlage 3 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, voorzover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4. Afwijken van de bouwregels

18.4.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 18.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de afstand tot de bouwgrens van het gedeelte van het hoofdgebouw dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd, ten hoogste 3,00 m zal bedragen;

- b. het bepaalde in lid 18.2.3 sub a in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

18.4.2. Toetsingscriteria

Van het bepaalde in lid 18.4.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in Bijlage 3 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, voorzover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen per bouwvlak dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca', in welk geval een horecabedrijf van categorie 3 is toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'dienstverlening' of 'maatschappelijk';
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;

4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
6. er horeca plaatsvindt, tenzij het horecabeleid anders aangeeft;
7. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
8. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
9. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Er mag niet meer dan één reclame-uiting worden aangebracht. De reclame-uiting mag ten hoogste één naamsaanduiding of logo bevatten en is uitsluitend toegestaan in de vorm van uitstekende gevelreclame. De lengte van de reclame-uiting mag niet meer bedragen dan 1,00 m en mag geen grotere oppervlakte hebben van meer dan 0,50 m². Die reclame mag niet worden verlicht. In andere gebieden dan specifiek woongebieden kan van deze regel worden afgeweken, mits de beleidsnota "Oog op reclame" daarin voorziet;
10. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

18.6. Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1. Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.5 sub d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
- e. reclame wordt beperkt in die zin dat één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1,00 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,50 m² in de vorm van niet uitstekende gevelreclame is toegestaan. Die reclame mag niet verlicht zijn. In andere gebieden dan specifiek woongebieden kan van deze regel worden afgeweken, mits de beleidsnota "Oog op reclame" daarin voorziet;
- f. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- g. de activiteit niet leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
- h. de activiteit geen hinder voor het woonmilieu oplevert;
- i. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

18.6.2. Toetsingscriteria

Van het bepaalde in lid 18.6.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de in Bijlage 3 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, voorzover gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.7. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.7.1. Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

18.7.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 18.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken 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.

18.7.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 20: Wonen - Woongebouw

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet bedoeld bed and breakfast;
 2. dienstverlening en/of kantoren, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 3. detailhandel, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van aanduiding 'detailhandel';
 4. maatschappelijke voorzieningen, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 5. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
en mede bestemd voor:
- c. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad';
waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen, woonstraten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2. Bouwregels

20.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding = parkeerlaag' gebouwen ten behoeve van parkeren en berging worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van de onder d bedoelde gebouwen zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

20.2.2. Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';

- b. garageboxen zullen in complexen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding = parkeerlaag" mogen garageboxen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd.

20.2.3. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

20.3. Nadere eisen

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

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

20.4. Afwijken van de bouwregels

20.4.1. *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1 sub a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

20.4.2. *Toetsingscriteria*

Van het bepaalde in lid 20.4.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

20.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen per bouwvlak dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal

wooneenheden' aangegeven aantal woningen;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'bedrijf', 'dienstverlening' of 'maatschappelijk';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de betreffende woning in het woongebouw, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het woongebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning in het woongebouw;
 - 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 - 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 - 6. er horeca plaatsvindt, tenzij het horecabeleid anders aangeeft;
 - 7. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 8. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

20.6. Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.5 sub **c** en **d** in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het woongebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het woongebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw;
- e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de

- beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
- g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.

20.7. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.7.1. Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

20.7.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken 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.

20.7.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.