

Uittreksel bestemmingsplan Zuidbroek

Plankaart



-  Agrarisch gebied
-  Bedrijfswoning
-  Groenvoorzieningen
-  Langzaamverkeerroute
-  Individueel gebouw 7

Voorschriften bestemmingen ‘Agrarisch gebied’

Artikel 3.11 Agrarisch gebied

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Agrarisch gebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor kwekerijen met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijfsnummers verwijzen naar de in lid 3 genoemde specifieke vrijstellingen.

Functie	Bebouwing	Maximale grondoppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale afstand tussen gebouwen	Bijzondere bepalingen
gronden buiten de agrarische bouwpercelen	andere bouwwerken (a)	-	-	2 m	-	- open constructies, niet zijnde vergunningvrije bouwwerken, zijn niet toegestaan - voor zover terrein- en erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte maximaal 1 m - het oprichten van tunnelkassen en platglas is niet toegestaan tenzij tijdelijk i.v.m. vorstwerende maatregelen t.b.v. open teelten tot een maximum hoogte van 1,5 m (c)
gronden binnen de agrarische bouwpercelen	agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen, waaronder kassen	-	6 m	8,5 m (h)	10 m (d)	- gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwpercelen worden gebouwd met dien verstande dat de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd dient te worden - de nieuw op te richten bebouwing dient zoveel mogelijk - voor zover dit uit bedrijfskundig oogpunt aanvaardbaar is - aan te sluiten bij de bestaande bebouwing

Functie	Bebouwing	Maximale grondoppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale afstand tussen gebouwen	Bijzondere bepalingen
						- er dient een afstand van tenminste 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen - de afstand van kassen tot woningen bedraagt tenminste 50 m
	bedrijfswoningen met inbegrip van inpandige garages en bergingen	600 m ²	6 m	10 m	10 m	- per bebouwingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan - er dient een afstand van tenminste 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen
	bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen	50 m ² (b)	3 m	5 m	10 m	de bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden opgericht (c)
	terrein- en erfafscheidingen	-	-	2 m	-	voor zover de erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning bedraagt de hoogte maximaal 1 m (d)
	antenne-installaties	-	-	15 m	-	-
	overige voor het agrarisch bedrijf noodzakelijke andere bouwwerken	-	-	6 m	-	-

Functie	Bebouwing	Maximale grondoppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale afstand tus- sen gebou- wen	Bijzondere bepalingen
						- er dient een afstand van tenminste 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen - de afstand van kassen tot woningen bedraagt tenminste 50 m
	bedrijfswoningen met inbegrip van in pandige garages en bergingen	600 m ²	6 m	10 m	10 m	- per bebouwingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan - er dient een afstand van tenminste 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen
	bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen	50 m ² (b)	3 m	5 m	10 m	de bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden opgericht (c)
	terrein- en erfafscheidingen	-	-	2 m	-	voor zover de erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning bedraagt de hoogte maximaal 1 m (d)
	antenne-installaties	-	-	15 m	-	-
	overige voor het agrarisch bedrijf noodzakelijke andere bouwwerken	-	-	6 m	-	-

Voorschriften bestemming 'Groenvoorzieningen'

Artikel 3.13 Groenvoorzieningen

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen
 - b een combinatie van open water, plasdrasgebieden en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding "groen- en watergebied";
 - c vijvers en sloten ten behoeve van de waterberging, waterafvoer en/of beheersing van de grondwaterstand;
 - d de ontwikkeling van en het behoud van landschappelijke- en natuurlijke waarden binnen deelgebied de Groene Wig (zie kaartbijlage 1 behorende bij deze voorschriften);
 - e verkeers-, verblijfs- en (ondergrondse) parkeerdoeleinden;
 - f speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen;
 - g volkstuinen uitsluitend waar dit als zodanig op de kaart staat aangegeven;
 - h woongebouwen, (min of meer) ter plaatse van de aanduidingen *individueel gebouw 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8(a t/m f)*;
 - i woondoeleinden, kantoren en maatschappelijke doeleinden ter plaatse van de aanduiding *individueel gebouw 9*;
 - j horeca (met uitzondering van nachtclubs, bar-dancings en discotheken) en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de *aanduiding individueel gebouw 6* en uitsluitend op de begane grond;
 - k geluidwerende voorzieningen;
 - l nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken,

2 Dubbelbestemmingen

Voor de gronden, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven "Dubbelbestemming hoogspanningsleiding" of "Dubbelbestemming gastransportleiding" is het bepaalde in artikel 3.16 respectievelijk artikel 3.17 van overeenkomstige toepassing.

3 Specifieke beschrijving in hoofdlijnen

Binnen de bestemming zijn verkeers-, verblijfs- en parkeerdoeleinden toegestaan. Daarbij geldt dat verkeerswegen ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer alsmede parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegelaten ten behoeve van de ontsluiting respectievelijk het voorzien in de parkeerbehoefte van de binnen de bestemming toegelaten gebouwen, zoals aangegeven in lid 1.

De gemeente streeft ten aanzien van de gebouwenserie ter plaatse van de aanduidingen *individueel gebouw 2* naar een qua bebouwingsomvang, -volumen en/of -hoogte oplopend beeld van oost naar west.

4 Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingsnummers verwijzen naar de in lid 5 genoemde specifieke vrijstellingen.

Toegelaten bebouwing	Maximale grondoppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere bepalingen
woongebouw (individueel gebouw 2)	Van west naar oost gaat het per gebouw om een aflopende reeks in grondoppervlakte: 2a: 4.000 m ² 2b: 3.000 m ² 2c: 2.000 m ² 2d: 1.000 m ² 2e: 500 m ²	-	12 m bebouwingsaccent: 15 m	- per aanduiding is maximaal 1 gebouw toegestaan - geen gestapelde woningen toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van een bebouwingsaccent met een grondoppervlakte van maximaal 10% van de totale grondoppervlakte - afstand tussen gebouwen en een weg tenminste 15 m - afstand tussen de gebouwen en de bestemming Water tenminste 50 m - afstand tussen gebouwen onderling tenminste 40 m - bebouwingsaccent maximaal 10% grondoppervlakte
woongebouw (individueel gebouw 3)	grondoppervlakte: 700 m ² per gebouw	-	24 m voor maximaal twee gebouwen 21 m voor maximaal drie gebouwen 18 m voor maximaal twee gebouwen	- bebouwingsaccent maximaal 10% grondoppervlakte - het aantal gebouwen bedraagt maximaal 7, waarbij de gebouwen, d.m.v. een verdiepte parkeergarage, zijn geclusterd in groepen van 2 en 3 gebouwen - de onderlinge afstand tussen de gebouwen bedraagt ten minste 20 m - in ieder geval mag het eerste gebouw vanaf de Anklaarseweg niet meer dan 18 m bedragen en het tweede gebouw niet meer dan 21 m - de afstand tot de weg bedraagt tenminste 6 m
woongebouw (individueel gebouw 4)	grondoppervlakte: 800 m ² per gebouw (f)	-	18 m, met dien verstande dat voor 50% van het gebouw een hoogte is toegestaan van 22 m	- per aanduiding maximaal 1 gebouw toegestaan; - aan- en bijgebouwen niet toegestaan; - afstand tussen gebouwen onderling tenminste 100 m;

Toegelaten bebouwing	Maximale grond- oppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere bepalingen
woongebouw (individueel gebouw 5)	grondoppervlakte: 4.000 m ²	-	13 m (inclusief kolommen) (e) 16 m (inclusief kolommen) voor bebouwingssaccen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m² (e)	- maximaal één gebouw toegestaan - gebouw wordt "zwevend" op vrijstaande kolommen gebouwd, uitgezonderd bergingen, entrees e.d., welke een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.000 m² mogen hebben (e) - hoogte van de kolommen bedraagt tenminste 3 m (e) - de afstand tot bestaande of nieuwe woningen bedraagt tenminste 30 m
woongebouw (individueel gebouw 6)	grondoppervlakte: 800 m ²	-	- basishoogte gebouw: 7 m 18 m over een oppervlakte van maximaal 500 m², waarvan over een oppervlakte van maximaal 400 m² een hoogte van 35 m	- maximaal één gebouw toegestaan, met een half-getrapte opbouw - de bebouwing dient zodanig gesitueerd en/of uitgevoerd te worden, dan wel dienen zodanige andere maatregelen worden genomen dat t.a.v. de milieuhinder (licht, geluid) voor de woningen, vanwege de nabijgelegen tennisbaan (bestemming Sport- en Recreative doeleinden, art. 3.12), een aanvaardbaar niveau kan worden bereikt - het parkeren voor de bewoners dient binnen het toegelaten bouwvolume te worden gerealiseerd
woongebouw (individueel gebouw 7)	grondoppervlakte: 5000 m ² bestaande uit twee blokken van elk 2500 m ²	6m	9 m	- de totale bebouwing bestaat uit twee d.m.v. poorten (aan de buitenzijde) en gemeenschappelijke parkeerplaatsen (binnenzijde) gekoppelde blokken van patio-woningen - het aantal patio-woningen bedraagt 24 en zijn rug-aan-rug gesitueerd - de patio-woningen bestaan overwegend uit 1 bouwlaag met daarop gedeeltelijk een tweede bouwlaag c.q. studio (slaap-/ werkrimte) met de mogelijkheid van een kap

Toegelaten bebouwing	Maximale grond- oppervlakte of inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere bepalingen
				de patio-woningen hebben geen voortuin, alleen een privé-rand van maximaal 1,5 m breed
woongebouw (individueel gebouw 8 a, b c, d e en f)	bestaande bebouwing: (gebouw 8a, 8b, 8c) als bestaand nieuwe bebouwing: gebouw 8d: 700 m ² gebouw 8e: 1400 m ² gebouw 8f: 1000 m ²	als bestaand	als bestaand 15 m	
gebouw ten behoeve van woondoeleinden, kantoren en maatschappelijke doeleinden (individueel gebouw 9)	3000 m ²	-	18 m	het gebouw zal worden uitgevoerd in de vorm van een vijfhoek (pentagon) in maximaal 4 bouwlagen.
gebouwen op het volkstuinencomplex	individueel: 10 m ² per volkstuin gemeenschappelijk: 60 m ² (a)	2,5 m 4 m	4 m 8 m	maximaal één individueel gebouw per volkstuin toegestaan afstand individueel gebouw tot openbaar gebied (weg, groen) tenminste 5 m maximaal twee gemeenschappelijk gebouwen toegestaan
overige gebouwen	15 m ² (b)	2,5 m	3 m	
andere bouwwerken	-	-	geluidwerende voorzieningen: 4 m (g) speel- en klimtoestellen: 4 m (c) overig: 2,5 m (d)	langs de rijksweg A50 zijn geluidwerende voorzieningen toegelaten tot een bouwhoogte van 20 m (g)

5 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 voor:

- a een grotere oppervlakte van het gemeenschappelijk gebouw op het volkstuintencomplex tot maximaal 100 m²;
- b een grotere oppervlakte van overige gebouwen tot maximaal 50 m² per gebouw;
- c een grotere hoogte van speel- en klimtoestellen tot maximaal 6 m;
- d een grotere hoogte van overige andere bouwwerken tot maximaal 10 m;
- e een niet "zwevend" (op kolommen) te bouwen gebouw, waarbij geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
 - 2. bebouwingaccenten (tot een gezamenlijke oppervlakte van 300 m²) maximaal 9 m mogen bedragen;
- f een grondoppervlakte van maximaal 2.000 m² voor maximaal één gebouw;
- g hogere geluidwerende voorzieningen tot een overschrijding van maximaal 20% van de aangegeven maximum hoogte.

6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming "Groenvoorzieningen" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden-uit te werken" als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorschriften, waarbij geldt dat:

- a de bevoegdheid uitsluitend van toepassing is op de Vellertheuvel (zie kaartbijlage 1, behorende bij deze voorschriften);
- b na wijziging de bepalingen gelden, zoals deze reeds (uitsluitend of mede) gelden voor de bestemming "Woondoeleinden-uit te werken" en specifiek voor Het Mozatek (zie bijlage 1 en artikel 2.1, lid 3)

7 Aanlegvergunning

Artikel 4.2 is van toepassing op gronden als bedoeld in lid 1 sub d (deelgebied Groene Wig als bedoeld in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften).