

A D V I E S

Inzake de indicatie van de tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening ten gevolge van het project "Woonwerkvoorziening Parana" aan de Paranadreef in Utrecht.

Bunnik, augustus 2011

1. Opdracht

De heer ing. L.C. de Coninck, Ontwikkelaar bij Portaal Vastgoed Ontwikkeling heeft aan Adviesbureau van der Poel gevraagd om een risicoanalyse planschade op te stellen ten behoeve van het project "Woonwerkvoorziening Parana" aan de Paranadreef in Utrecht. Deze analyse is uitgevoerd door mr. J.R.M. van der Poel en de heer E.M. Nefkens, makelaar / taxateur in Amersfoort aan de hand van de aangeleverde stukken en de bezichtiging ter plaatse.

2. Inleiding

Met betrekking tot de uit te voeren risicoanalyse planschade is de volgende informatie ontvangen:

- Bp "Overvecht 1^e gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef)";
- Stedenbouwkundig programma van eisen van april 2011;
- luchtfoto's 2007, 2005 en 2003;
- Kaap Hoorndreef, uitgangspunten.

3. Beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse en van de nieuwe situatie

In de voorliggende analyse gaat het om het bouwplan ten behoeve van het perceel gelegen op de hoek van de Paranadreef en de Kaap Hoorndreef in de wijk Overvecht van de gemeente Utrecht. Het perceel is thans braakliggend, maar in het verleden heeft hier het bureau van de Politie Utrecht Noord gestaan. Na de sloop van dit gebouw is op het aangrenzende terrein het nieuwe politiebureau gerealiseerd. Het vrijgekomen perceel (het plangebied) grenst dan ook aan de nieuwbouw van het politiebureau. Voorts grenst het plangebied aan de woonwagenlocatie die is gelegen achter het politiebureau aan de Vuurlanddreef. Het perceel met een omvang van circa 1.670 m² is thans niet in gebruik, ligt braak en bevindt zich op de hoek van de Kaap Hoorndreef en de Paranadreef.



Uit het programma van eisen blijkt dat het plangebied voor het overgrote deel zal worden bebouwd, de hoofdfunctie is wonen. De bouwhoogte zal maximaal 5 bouwlagen bedragen met een goothoogte van circa 17 meter, exclusief liftuitloop, dakopgangen en installaties. Er zal sprake zijn van één gebouw met aan twee zijden een verkeers-en verblijfsruimte. Deze laatste ruimte is voorzien aan de Paranadreef en de Vuurlanddreef (korte zijde). De entrees van het gebouw bevinden zich aan de Paranadreef. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen conform milieuklasse 1 en 2 (passend in de woonomgeving) zoals een werkplaats, kringloopwinkel of een restaurant/catering.

Voor een impressie van de huidige situatie wordt verwezen naar de fotobijlage. Voor een impressie van de nieuwe situatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het PvE alsmede de tekening ten behoeve van de presentatie stuurgroep do 26-10-2010.

- bijlage 1. Fotoreportage
- bijlage 2. Impressie nieuwe situatie

4. Objecten die mogelijk nadelig worden beïnvloed

Ten behoeve van deze risicoanalyse is gekeken welke objecten mogelijk nadelig zouden kunnen worden beïnvloed door het voorliggende bouwplan. Bij de opname ter plaatse kwamen de volgende objecten in beeld die mogelijk nadelig kunnen worden beïnvloed:

Het bureau van de politie Utrecht Noord

Dit bureau grenst aan het plangebied. De ingang van het bureau bevindt zich aan de zijkant van het gebouw, aan de zijde van het plangebied. Het realiseren van bebouwing op het naastgelegen gebied zou eventueel de toegankelijkheid van het politiebureau kunnen aantasten. Voor het overige is de bebouwing van het politiebureau gericht op de Kaap Hoorndreef.

De Woonwagenlocatie

Direct achter het politiebureau, grenzend aan het plangebied bevindt zich de Vuurlanddreef waar de woonwagenlocatie ten behoeve van 6 standplaatsen zich bevindt. Vanuit de woonwagens is geen direct zicht op de locatie.



Flatgebouw aan de Vuurlanddreef en de woningen aan de Zuidpooldreef

Aan de Vuurlanddreef bevindt zich de ingang van een flatgebouw in 4 bouwlagen. De ramen van het trappenhuis hebben zicht op het plangebied. Vanuit de woningen zelf is geen direct zicht op het plangebied. De woningen aan de Zuidpooldreef bevinden zich direct achter het hiervoor genoemde flatgebouw en achter de woonwagenlocatie. Vanuit deze woningen is geen direct zicht op het plangebied.

Flatgebouw aan de Patagoniëdreef

Dit flatgebouw (11 verdiepingen) bevindt zich aan de overzijde van de Paranadreef en staat haaks op het plangebied. Vanuit de woningen van dit flatgebouw is geen direct zicht op de planlocatie, maar op de voor het flatgebouw gelegen terrein met parkeervoorzieningen c.a.. De woningen van dit flatgebouw betreffen huurwoningen en worden verhuurd door Portaal.

Flatgebouw aan de Falklanddreef

Dit flatgebouw (11 verdiepingen) bevindt zich aan de overzijde van de Kaap Hoorndreef op circa 55 meter afstand van het plangebied. Een klein deel van de woningen van dit flatgebouw heeft zicht op het plangebied, zij het dat dit zicht wordt beperkt door de hoge bomen op de bestaande groenstrook. Tussen het plangebied en het flatgebouw bevindt zich een circa 20 meter brede groenstrook (met bomen), met aan weerszijden een weg en parkeerplaatsen. De woningen van dit flatgebouw hebben voorts zicht op het ter plaatse aanwezige politiebureau met parkeergarage c.a.. De woningen van dit flatgebouw betreffen huurwoningen en worden verhuurd door Mitros.



5. Beschrijving van de planologische situatie ter plaatse

Vigerende planologische situatie

Het perceel waar het bouwplan is voorzien maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan "Overvecht eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef)". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 december 1991, en onherroepelijk geworden op 7 april 1992.

Het plangebied maakt in dit bestemmingsplan onderdeel uit van de bestemming "openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen (BB)". Ingevolge artikel 9, eerste lid van de voorschriften zijn deze gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de wijk zoals wijkgebouwen, buurthuizen, parochiehuizen, kerken, jongerencentra, gezinsvervangend tehuis, bibliotheken, bejaardensociëteiten, medische consultatiebureaus en andere sociaal-medische voorzieningen, telefooncentrale, politiebureaus en scholen, de daarvoor nodige bouwwerken waaronder dienstwoningen, en open terreinen waaronder parkeerplaatsen.

Het tweede lid van artikel 9 bepaalt dat de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage van de voor de bebouwing bestemde terreinoppervlakte. De hoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven. Bij elke instelling mag 1 dienstwoning worden gebouwd waarvan de inhoud niet meer dan 400 m³ mag bedragen.

Blijkens de plankaart mag de bebouwde oppervlakte 80% bedragen, de hoogte mag 6,5 meter bedragen en er mag 1 dienstwoning worden gebouwd.

De op de Kaap Hoorndreef aanwezige groenstrook met een breedte van circa 20 meter heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "groenvoorzieningen". Blijkens artikel 12 zijn deze gronden bestemd voor groenvoorzieningen en mogen slechts worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen binnen de bestemming, waaronder speelvoorzieningen.

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde en tevens speelvoorzieningen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

-bijlage 3. Plankaart en relevante voorschriften



Toekomstige planologische situatie

Voor de toekomstige planologische situatie is alleen het Stedenbouwkundig programma van eisen beschikbaar. In dit programma is aangegeven dat het plangebied nagenoeg zal worden bebouwd met een gebouw met een hoogte van 17 meter met alle entrees aan de Paranadreef. De bouwhoogte bedraagt maximaal vijf bouwlagen waarbij op de begane grond en de eerste verdieping voorzieningen mogelijk zijn conform milieuklasse 1 en 2. Voor het overige is de hoofdfunctie van het gebouw gericht op wonen.

6. Overwegingen met betrekking tot de indicatie van de planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Blijkens artikel 6.2, eerste lid Wro blijft binnen het normale maatschappelijke verkeer vallende schade voor rekening van de aanvrager.

Blijkens het tweede lid van genoemd artikel blijft in ieder geval voor rekening van de aanvrager een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders, blijkens artikel 6.3 Wro, in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 6.1 Wro, te worden gezien of sprake is van een wijziging in het planologische regime waardoor schade kan worden geleden. Er dient derhalve een vergelijking te worden gemaakt tussen de achtereenvolgende planologische regimes. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch dient te worden uitgegaan van een maximale invulling van beide planologische regimes¹.

¹ Zie de uitspraak ABRS 26 februari 2003, Nieuwsbrief StAB, 2/2003 3-39 en ABRS 19 maart 2003, Nieuwsbrief StAB 2/2003 3-40



De nieuwbouw past niet binnen de bestemming "BB". Enerzijds omdat de bestemming openbare en bijzondere gebouwen geen woonfunctie toelaat en anderzijds omdat de bouwhoogte van 17 meter de toegestane bouwhoogte van 6,5 meter overschrijdt.

De op de begane grond en eerste verdieping geplande voorzieningen ten behoeve van milieuklasse 1 en 2 passen evenmin binnen de vigerende bestemming.

In het algemeen zijn de ondergetekenden van mening dat de milieuklasse 1 en 2 die ter plaatse is voorzien en moet passen in de woonomgeving niet zal leiden tot een planologisch nadelige situatie voor de omliggende woonbebouwing. De omstandigheid dat de vigerende bestemming van openbare en bijzondere gebouwen wordt gewijzigd in een overwegende woonfunctie wordt evenmin gezien als een planologisch nadeliger situatie voor de omgeving, maar wordt als een planologisch voordeel gezien. De thans vigerende bestemming laat dermate veel functies toe die voor de omgeving overlast kunnen veroorzaken in diverse vormen, hetgeen bij een functie die specifiek gericht is op wonen niet het geval is.

Het gebouw met een hoogte van 17 meter zorgt naar de mening van de ondergetekenden wel voor een gewijzigde situatie die aanleiding kan zijn voor een tegemoetkoming in planschade.

Allereerst moet worden geconstateerd dat de ingang van het politiebureau wat moeilijker bereikbaar wordt als het gebouw wordt gerealiseerd. Door de heer De Coninck is aangegeven dat met het politiebureau afspraken zijn gemaakt om bij het realiseren van het gebouw de toegang tot het politiebureau te waarborgen. Ondergetekenden concluderen dan ook dat eventuele schade op deze wijze anderszins wordt vergoed.

Wat betreft het flatgebouw aan de Patagoniëdreef zijn de ondergetekenden van mening dat het zicht vanuit deze woningen niet direct op het plangebied is gericht, maar op het voor de flat gelegen parkeerterrein. Voorts bevindt zich tussen het plangebied en het flatgebouw de drukke doorgaande Paranadreef. Onder deze omstandigheden zijn de ondergetekenden van mening dat geen sprake is van een zodanig nadeligere situatie dat deze zou leiden tot een tegemoetkoming in planschade. Ondergetekenden zijn van mening dat de verhuurbaarheid van de woningen niet wordt aangetast.

De 6 woonwagens op de woonwagenlocatie aan de Vuurlanddreef hebben met name zicht op de achterkant van het gebouw van de politie. Aangezien op korte afstand ook bebouwing mogelijk was met een hoogte van 6,5 meter



(vergelijkbaar met de hoogte van het politiebureau) zijn ondergetekenden van mening dat zich geen nadeligere situatie voordoet die kan leiden tot een tegemoetkoming in planschade. Daarbij komt dat er ook planologisch voordeel is door een wijziging naar een functie ten behoeve van woondoeleinden.

De dichtstbijgelegen woning aan de Zuidpooldreef (achter de woonwagenlocatie) bevindt zich op een afstand van circa 40 meter van het plangebied en is daarvan gescheiden door de circa 8 meter brede groenvoorziening die om de woonwagenlocatie ligt alsmede de Vuurlanddreef. Door de hoogte van de nieuwbouw zal deze vanuit met name de tuinen van de woningen aan de Zuidpooldreef wel zichtbaar zijn. Thans is vanuit de tuinen met name zicht op de achterzijde van de op 40 meter verder gelegen gebouw van de politie. Aangezien er slechts indirect zicht is op de nieuwbouw en mede in aanmerking genomen de huidige ligging en de aanwezigheid van de groenstrook, zijn ondergetekenden van mening dat zich geen schade voordoet als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Hierbij is ook meegenomen de positieve werking die uitgaat van een functie met overwegend wonen.

Wat betreft de flat aan de Kaap Hoorndreef merken ondergetekenden op dat vanuit een aantal woningen als gevolg van de nieuwbouw op een afstand van circa 55 meter zicht zal zijn op een gebouw met een hoogte van 17 meter, terwijl thans een gebouw met een hoogte van 6,5 meter is toegestaan.

Naar de mening van de ondergetekenden is dan ook sprake van een planologisch gewijzigde situatie die het zicht zal beperken. De omstandigheid dat het gebouw een overwegende functie krijgt ten behoeve van wonen wordt als een planologisch voordeel beschouwd omdat op basis van het vigerende plan functies worden toegelaten die tot een intensiever gebruik van het perceel zouden leiden voor bijvoorbeeld jeugdsociëteiten of andere gelegenheden. Het gebouw dat thans is voorzien sluit goed aan bij het flatgebouw aan de Kaap Hoorndreef en de andere flatgebouwen in de omgeving en past bij de overwegend woonfunctie dat het gebied heeft. Bij de planologische vergelijking dient ook rekening te worden gehouden met de omstandigheid dat het zicht vanuit de woningen van het flatgebouw wordt beperkt door de op de groenvoorziening aanwezige hoge bomen.

Bij het vergelijken van de voor- en de nadelen van de planologisch gewijzigde situatie komen ondergetekenden tot de conclusie dat er sprake is van een schade als bedoeld in artikel 6.1 e.v van de Wro.



Bij het taxeren van de schade zijn de ondergetekenden van mening dat deze schade, die binnen het normaal maatschappelijke risico vallende schade die voor rekening van de aanvrager blijft, niet zal overstijgen respectievelijk dat de verhuurbaarheid van de woningen niet minder zal worden.

Ondergetekenden zijn, gelet op het voorgaande, van mening dat als gevolg van het nieuwbouwplan er geen sprake is van schade waarvoor een tegemoetkoming mogelijk is op de voet van artikel 6.1 e.v. van de Wro.

7. Conclusie

Ondergetekenden komen tot de conclusie dat als gevolg van het realiseren van nieuwbouw op het plangebied gelegen op de hoek van de Kaap Hoorndreef met de Paranadreef in Overvecht er geen sprake zal zijn van schade als bedoeld in artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus gedaan en getekend,
Mede namens E.M Nefkens,

Bunnik, 9 augustus 2011

mr. J.R.M. van der Poel

bijlage 1. Fotoreportage



Zicht op plangebied



Paranadreef



Politiebureau (achterzijde) met woonwagenlocatie



Plangebied met politiebureau en flat Kaap Hoordreef en Paranadreef



Zicht op plangebied



Woningen aan de zuidpooldreef

2007.



bijlage 2. Impressie nieuwe situatie



Uitgangspunten - legenda

Algemeen



Functionies



Ruimtelijk



Bereikbaarheid

Centrale entree, locatie nader te bepalen
Individuele entrees op begane grond

Openbare ruimte

Verkeers- en verblijfsruimte

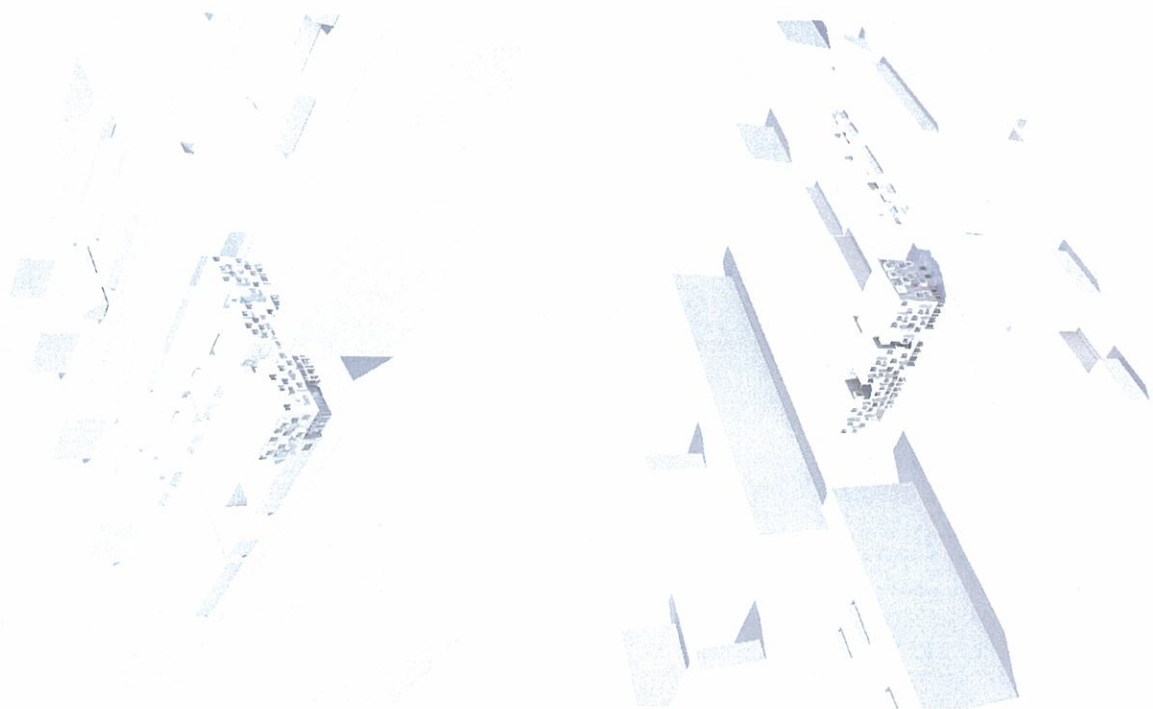
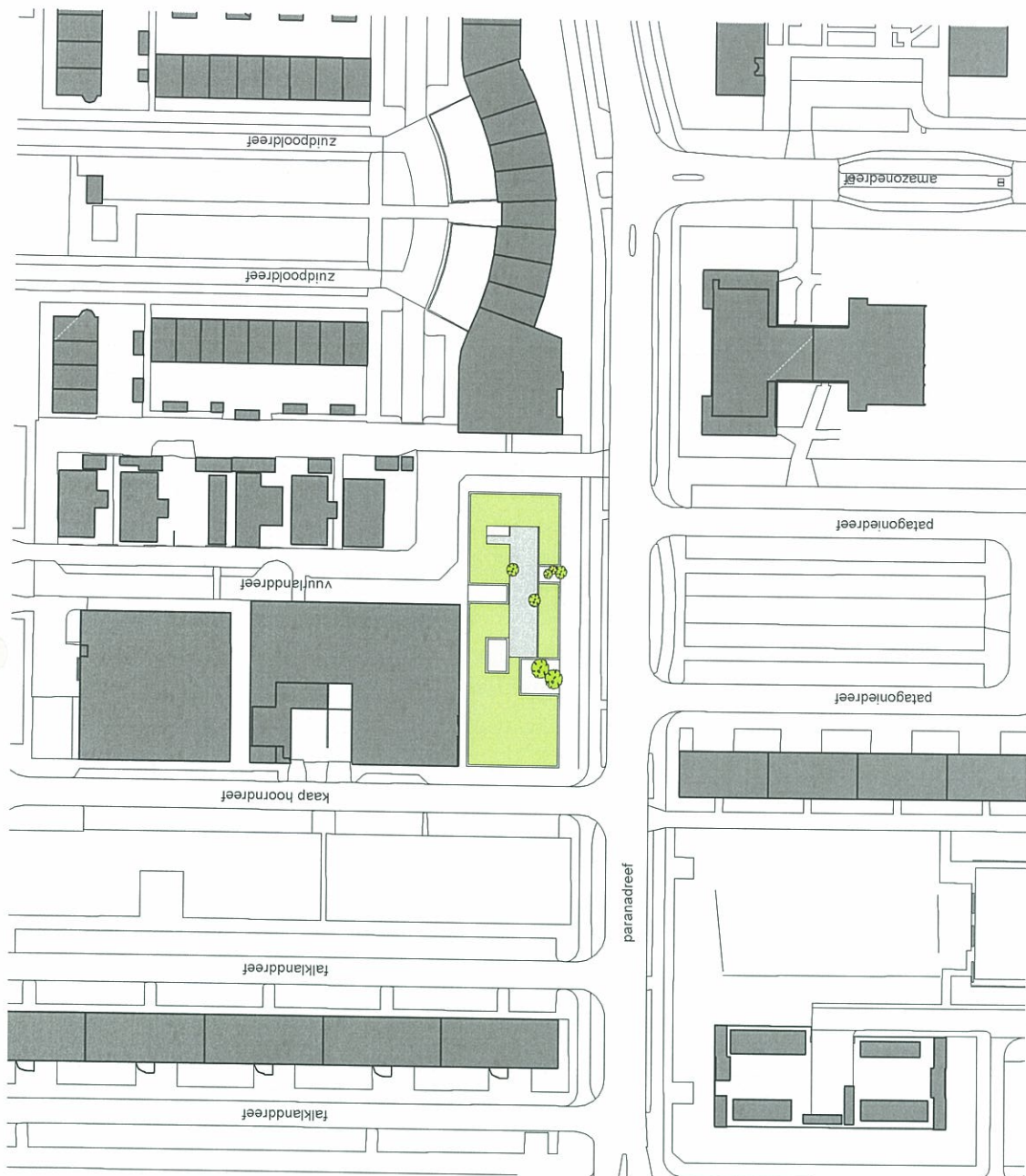


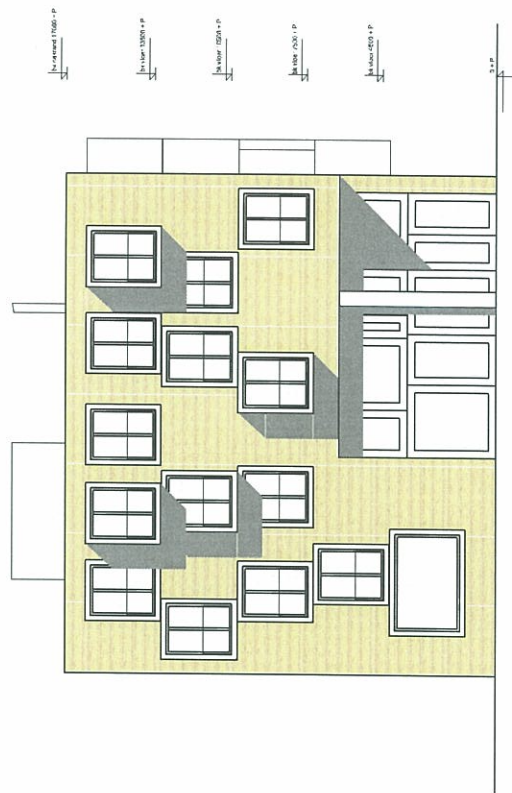
Dick van Gameren
architecten

Casa Parana

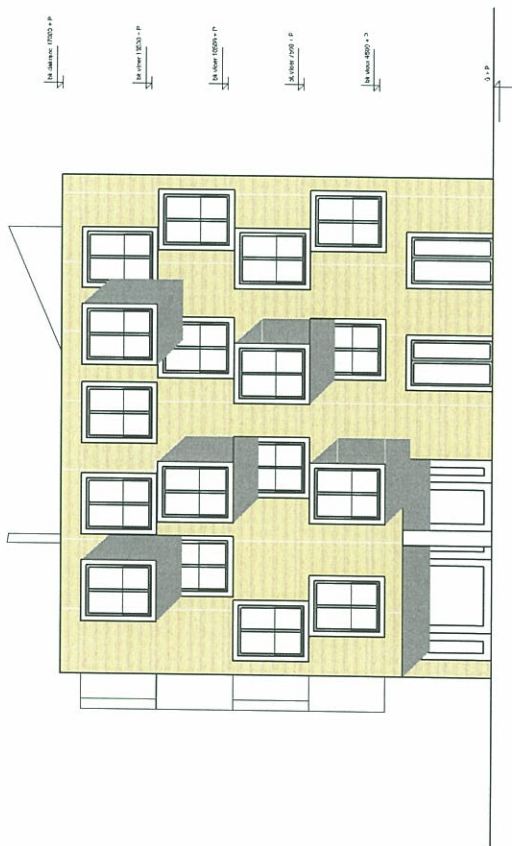
Stand van Zaken DO 26-10-2010







Noordoostgevel



Zuidwestgevel

bijlage 3. Plankaart en relevante voorschriften

BESTEMMINGEN

W	woondoeleinden
Wn	woondoeleinden; niet gestapeld
Op	openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen
K	kantoren
Ww	woonwagenstandplaats
G	groenvoorzieningen
Gp	groen- en parkeervoorzieningen
V	wegverkeer

Onherroepelijk goedgekeurd bij
besluit van gedeputeerde staten
van Utrecht d.d. 7 april 1992
Afd. RR van RBU nr. 1340075/760
De Griffier der staten.

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van Utrecht d.d. 11 december 1991
nr 91.19567 SI
De Secretaris

BESTEMMINGSPLAN

PLANKAART

"OVERVECHT 1^e GEDEELTELIJKE HERZIENING 1988 (KAAP HOORNDREEF)"



HIERBIJ BEHOREN DE VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN
"OVERVECHT 1^e GED. HERZ. 1988 (KAAP HOORNDREEF)"
VOOR KADASTRALE KAARTBIJLAGE ZIE TEK.NR. 15.268-1

VASTGESTELD BIJ RAADSBSLUIT
GOEDGEKEURD DOOR GED. STATEN
GOEDGEKEURD DOOR DE KROON

D.D. 11-12-'91
D.D.
D.D. 7-4-'92



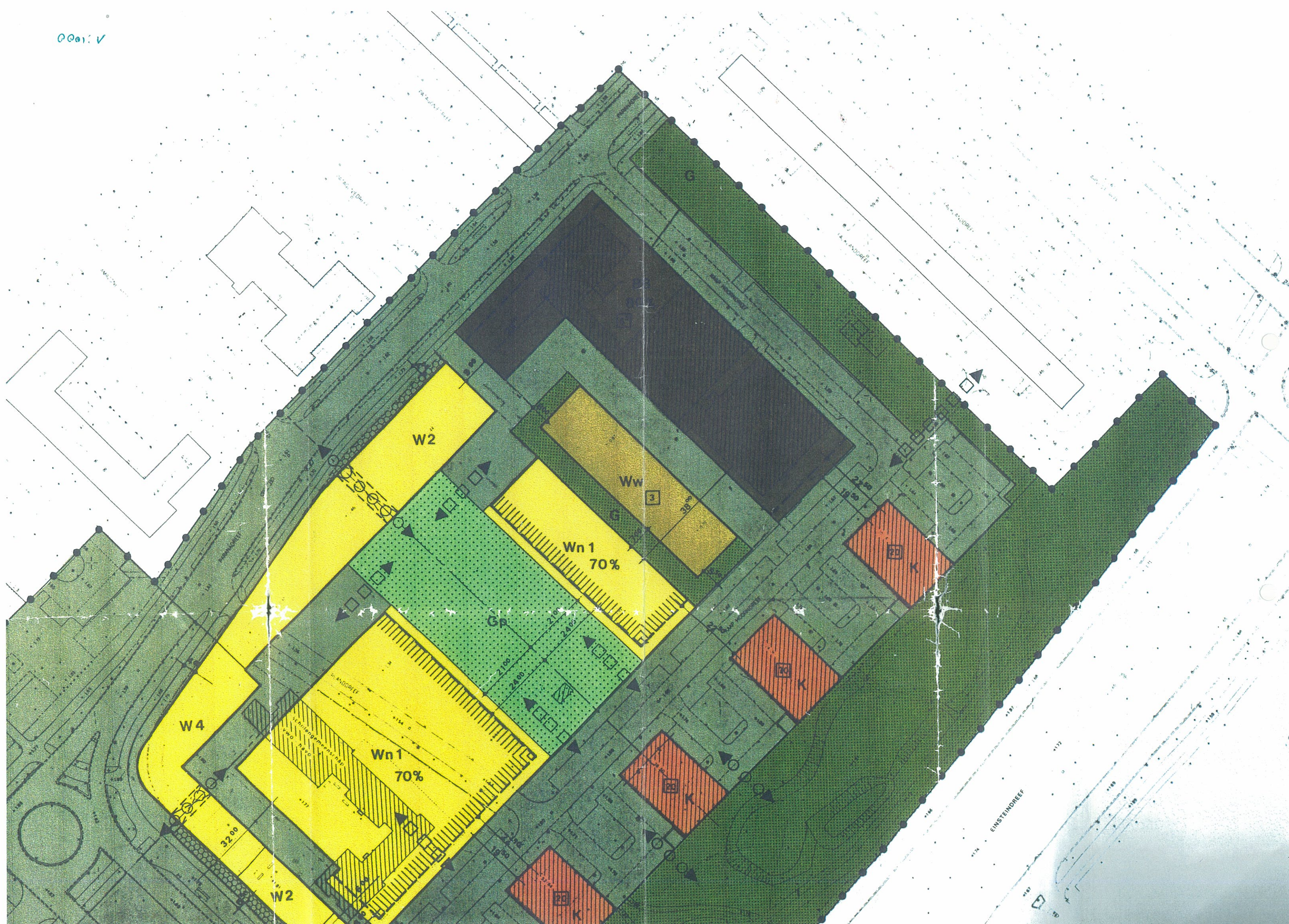
SCHAAL 1:1000
TEK. NR. 15.268-5
DATUM DEC 1988

GEMEENTE UTRECHT
DIENST VOOR RUIMTELIJKE ORDENING
AFDELING STEDEBOUW EN VERKEER

ROVU

VERKLARINGEN EN AANDUIDINGEN

• • •	grens van het plan
—	bestemmingsgrens
- - -	bebouwingsgrens
—	bebouwings- tevens bestemmingsgrens
- - -	hart aslijn t.b.v. onderdoorgang
	onderdoorgang
	bestaande bebouwing
20	maximale hoogte in meters
70%	maximale bebouwingspercentage
2	verwijzing naar matrix bebouwingscategorie
+ 12 ⁰⁰ +	maataanduiding in meters
□ □ □ ▶	wegverkeersrelatie
○ ○ ○ ▶	voetgangersrelatie
	aanduiding als bedoeld in artikel 8 v.d. voorschriften
	aanduiding als bedoeld in artikel 14 v.d. voorschriften



Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Overvecht, eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef) der gemeente Utrecht.

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrenzing en benaming.

1. Deze voorschriften vormen tezamen met de tekening nrs. 15.268-5 en 15.268-1 het bestemmingsplan Overvecht, eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef).
2. De grens van het bestemmingsplan is op tekening nr. 15.268-5 met een grove puntlijn aangegeven.
3. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Overvecht, eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef)".

Artikel 2. Begripsbepalingen.

1. In dit plan wordt verstaan onder:
 - a. bebouwing: één of meer bouwwerken;
 - b. bebouwingsgrens: een op de plankkaart als zodanig aangegeven lijn, die, behoudens overschrijdingen die voortvloeien uit de toepassing van deze voorschriften, niet door bebouwing mag worden overschreden;
 - c. bebouwingspercentage: het percentage van de oppervlakte van het terrein binnen de bebouwingsgrens, dat mag worden bebouwd;
 - d. bouwlaag: het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke, of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van kelderlagen, souterrains en kapverdiepingen;
 - e. 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;

- f. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- g. gestapelde woning: een woning, waarboven of waaronder één of meer andere woningen of delen daarvan gelegen zijn;
- h. niet-gestapelde woning: een woning, waarboven of waaronder geen andere woningen of delen daarvan gelegen zijn;
- i. peil: het peil in de zin van de Bouwverordening van de gemeente Utrecht;
- j. plan: het bestemmingsplan Overvecht, eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef) bestaande uit de tekening nrs. 15.268-5 en 15.268-1 en "de Voorschriften bestemmingsplan Overvecht eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef)";
- k. plankaart: de van het bestemmingsplan Overvecht, eerste gedeeltelijke herziening 1988 (Kaap Hoorndreef) deel uitmakende tekening nr. 15.268-5;
- l. renvooi: de op de plankaart voorkomende tekens en de verklaring daarvan;
- m. uitbouw: een deel van een gebouw of een aanbouw op een bij dat gebouw behorend, als zodanig bestemd erf;
- n. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen, die gezamenlijk één huishouding voeren; onder woning wordt mede verstaan een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van meerdere personen, die niet

noodzakelijkerwijs gezamenlijk
een huishouding voeren, maar wel
één of meerdere ruimten, die
essentieel zijn voor het voeren
van een huishouding,
gemeenschappelijk gebruiken.

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

Artikel 3. Wijze van meten.

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. de hoogte van gebouwen: van het hoogste punt van het gebouw, uitgezonderd vlaggemasten, antennemasten, antennes, schoorstenen en dakopbouwen t.b.v. luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot aan het peil;
 - b. de hoogte van dakopbouwen: van het hoogste punt van de dakopbouw tot aan de bovenzijde van het dakvlak, waarop de dakopbouw zich bevindt;
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het peil;
 - d. goothoogte: van de horizontale snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het peil;
 - e. de oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren;
 - f. vloeroppervlakte van gebouwen: de bruto vloeroppervlakte zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2630, zoals die luidde op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan; bij de berekening van het vloerindexcijfer en de parkeernorm blijft de vloeroppervlakte, die als parkeer- en/of stallingsruimte wordt gebruikt, buiten beschouwing;
 - g. de inhoud van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren, buitenzijden van dakvlakken, erkers en dakkapellen en de bovenzijde van de laagst gelegen vloer, geen keldervloer zijnde;

Hoofdstuk 2. Algemene voorschriften in verband met de bestemmingen.

Artikel 4. Vlaggemasten, antennemasten, schoorstenen en dakopbouwen t.b.v. luchtbehandelings- en lifinstallaties.

1. Vlaggemasten, antennemasten en schoorstenen, die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 meter overschrijden.
2. Dakopbouwen ten behoeve van bijvoorbeeld luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 meter.

Artikel 5. Bescherming van het plan.

1. Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.
2. Een stuk grond dat eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6. Verkeersrelaties.

1. Waar op de plankaart een voetgangersrelatie en een wegverkeersrelatie is aangegeven, mogen ter plaatse of binnen een afstand van 10 meter van de aanduiding respectievelijk voetpaden en wegen worden aangelegd.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor wat betreft de afstand waarbinnen voetpaden en wegen mogen worden aangelegd, indien bij de inrichting van de woonomgeving blijkt dat dit gewenst is en de stedenbouwkundige structuur niet worden aangetast.

4.2 Specifieke voorschriften in verband met de bestemmingen.

Artikel 7. Woondoeleinden, W.

1. De gronden, die op de plankaart zijn bestemd voor Woondoeleinden, W, mogen uitsluitend worden gebruikt voor:
 - a. het oprichten en hebben van gestapelde woningen met de daarbij behorende bergingen;
 - b. tuinen met de ten dienste van de bestemming passende kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en pergola's;een en ander met inachtneming van het renvooi en de volgende bepalingen
2. De hoogte van de bouwwerken als bedoeld in lid 1 onder b mag niet meer bedragen dan 2 m.
3. Ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding geldt " Onderdoorgang" mag de begane grond niet worden bebouwd en uitsluitend worden gebruikt als onderdoorgang, met dien verstande dat:
 - a. het hart van de onderdoorgang, ter hoogte van de bestemming Groen en parkeervoorzieningen, Gp, zich bevindt ter plaatse van de op de plankaart aangegeven "hart aslijn t.b.v. onderdoorgang";
 - b. de vrije doorlaathoogte ten opzichte van de begane grond tenminste twee bouwlagen dient te zijn;
 - c. de breedte van de onderdoorgang minimaal 5 m en maximaal 10 m mag bedragen.
4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het overschrijden van de bestemmingsgrens van de bestemming "Woondoeleinden, W" met dien verstande, dat de overschrijding niet meer mag bedragen dan 5 m.
5. Burgemeester en Wethouders zijn m.b.t. de onderdoorgang ter hoogte van het verkeersplein Paranadreef bevoegd vrijstelling te verlenen voor wat betreft de plaats van deze onderdoorgang, met dien verstande dat de afstand t.o.v. de op de plankaart aangegeven doorgang met niet meer dan 3 m. mag worden overschreden.
6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het maken van een doorgang, mits de doorgang niet breder is dan 5.00 meter.

Artikel 8. Woondoeleinden, Wn.

1. De gronden, die op de plankaart zijn bestemd voor Woondoeleinden, niet gestapeld (Wn), mogen uitsluitend worden gebruikt voor:
 - a. het oprichten en hebben van niet gestapelde woningen;
 - b. tuinen en/of erven met de ten dienste van de bestemming passende bouwwerken, zoals bergingen, hobbyruimte, erfafscheidingen en pergola's;een en ander met inachtneming van het renvooi en de volgende bepalingen.
2. De in lid 1 onder a bedoelde gebouwen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zich in de op de plankaart met ||||| aangeduide zone over een lengte van minimaal 75 % voorgevels van die gebouwen bevinden.
3. De in lid 1 onder b bedoelde gronden, voorzover gelegen tussen de achtererfafscheiding en de achtergevels van de niet gestapelde woningen mogen slechts worden bebouwd tot ten hoogste 30 % met een maximum van 24 m².
4. De in lid 3 bedoelde bebouwing mag uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden, waaronder begrepen het gebruik als berg- of hobbyruimte anders dan voor bedrijfsdoeleinden.
5. De in lid 4 bedoelde bebouwing mag bestaan uit uitbouwen en/of bijgebouwen.
6. De in lid 5 bedoelde bijgebouwen moeten met tenminste één gevel in een erfafscheiding worden geplaatst.
7. De hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 2.50 m bedragen en de hoogte van een uitbouw niet meer dan het vloerpeil van de eerste verdieping van de niet gestapelde woningen waaraan wordt uitgebouwd, een en ander met een maximum van 3.50 m.
8. De gronden die niet zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrens, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming, één en ander met inachtneming van de volgende bepaling:
- de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.
9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8 voor erkers die onderdeel uitmaken van hoekwoningen, mits de overschrijding van de bebouwingsgrens niet meer bedraagt dan 2.50 meter.
9. Voorzover gelegen tussen de achtergevels van de niet gestapelde woningen en de achtererfafscheidingen mogen erfafscheidingen en pergola's worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 2 m.

artikel 9. Openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende gebouwen, BB.

1. De op de plankaart voor "openbare en bijzondere gebouwen en bijbehorende terreinen (BB) aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de wijk, zoals wijkgebouwen, buurthuizen, parochiehuizen, kerken, jongerencentra, gezinsvervangend tehuis, bibliotheken, bejaardensociëteiten, medische consultatiebureaus en andere sociaal-medische voorzieningen, telefooncentrale, politiebureaus en scholen, de daarvoor nodige bouwwerken, waaronder dienstwoningen, en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt nog bepaald, dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage van de voor bebouwing bestemde terreinoppervlakte;
 - b. de hoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - c. bij elke instelling ten hoogste één dienstwoning mag worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 400 m³ mag bedragen;
 - d. de goothoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 1 m mag bedragen.

artikel 10 Kantoren

1. De op de kaart voor "Kantoren (K)" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, de daarvoor nodige bouwwerken en open terreinen, waaronder parkeerplaatsen, een en ander met inachtneming van het op de kaart bepaalde.
2. Ten aanzien van de bebouwing van de in het eerste lid bedoelde gronden wordt bepaald, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 11

Woonwagenstandplaatsen (Ww)

1. De gronden, die op de plankkaart zijn bestemd voor Woonwagenstandplaats, Ww, mogen uitsluitend worden gebruikt als standplaats voor woonwagens en voor het oprichten en hebben van bouwwerken ten behoeve van sanitaire voorzieningen en berguimten en andere voor een dergelijke standplaats noodzakelijke bouwwerken, een en ander met inachtneming van het renvooi en de volgende bepalingen.
2. Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in de bij dit plan behorende gebruiksbeplating wordt in ieder geval gerekend het storten, lozen of bewaren van lompen, papier, al dan niet afgedankte metalen en andere aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten en het verwerken van alle voornoemde goederen.
3. Het aantal woonwagens op de in lid 1 bedoelde gronden mag niet meer bedragen dan 6.
4. De hoogte van de van de in lid 1 bedoelde andere, voor een woonwagenstandplaats noodzakelijke bouwwerken mag niet meer bedragen dan 2 m.

artikel 12

Groenvoorzieningen.

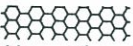
1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Groenvoorzieningen mogen, behoudens het bepaalde in lid 2, uitsluitend overeenkomstig de bestemming worden gebruikt en mogen slechts worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen in de bestemming, waaronder speelvoorzieningen.
2.
 - a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tevens speelvoorzieningen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen;
 - b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en speelvoorzieningen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.
3. De in lid 1 bedoelde gronden mogen ook worden gebruikt voor het aanleggen en hebben van fiets- en voetpaden.

artikel 13

Groen en parkeervoorzieningen, Gp.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Groen- en parkeervoorzieningen, Gp, mogen uitsluitend worden gebruikt voor groen- en speelvoorzieningen, tuinen, wegen, paden en, met inachtneming van het bepaalde in lid 3, voor parkeerplaatsen en mogen uitsluitend worden bebouwd met in de bestemming passende bouwwerken, zoals erfafscheidingen, lichtmasten, gedenktekens, beeldhouwwerken, alsmede met telefooncellen.
2. De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter, met dien verstande dat op gronden in gebruik als tuin uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, mits de hoogte van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 2 meter.
Met uitsluiting van gronden in gebruik als tuin mag de hoogte van bouwwerken, tevens gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 meter en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 20 m².
3. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag een aaneengesloten gedeelte van de grond met een oppervlakte van minimaal 1500 m², niet worden gebruikt voor parkeerdoeleinden.

Artikel 14. Wegverkeer.

1. De gronden die op de plankaart zijn bestemd voor Wegverkeer mogen uitsluitend worden gebruikt voor voorzieningen t.b.v. het verblijven, het spelen, het wandelen en t.b.v. stilstaande en rijdende voertuigen, alsmede voor groenvoorzieningen en mogen uitsluitend worden bebouwd met de voor de bestemming noodzakelijke bouwwerken, zoals kunstwerken, lichtmasten, verkeersgeleiders, richtingborden, portalen, bouwwerken t.b.v. verkeersregelapparatuur, alsmede met telefooncellen enabri's e.e.a. met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen en/of servicestations.
2. De hoogte van de bouwwerken, voorzover deze tevens gebouwen zijn, mag niet meer bedragen dan 3 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m².
3. Waar op de plankaart de aanduiding  voorkomt, mogen de in lid 1 bedoelde gronden ook worden gebruikt als tuin of onbebouwd erf.
4. De gronden als bedoeld in lid 3, voorzover in gebruik als tuin of onbebouwd erf, mogen worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen.
5. De hoogte van de in lid 4 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.
6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor balkons en galerijen die onderdeel uitmaken van gebouwen in de bestemming Woondoeleinden, mits de overschrijding van de bebouwings- tevens bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1.50 meter.
7. Met betrekking tot de inrichting van gronden waarvoor geen dwarsprofiel is aangegeven, plegen Burgemeester en Wethouders, voordat een weg wordt aangelegd of verandering in de inrichting van een weg wordt aangebracht, overleg met de aanwonenden.

Artikel 15. Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor:
 - a) overschrijding van maximale en minimale hoogte-, breedte-, oppervlakte- en inhoudsmaten voor bebouwing als aangegeven op de plankaart, danwel omschreven in de voorschriften, mits de afwijking van enige maat niet meer bedraagt dan 10% en de overschrijding overigens de stedenbouwkundige structuur van het plan niet schaadt.
 - b) het afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of van de richting van een straat of de vorm van een plein en van de vorm of maat van een bebouwingsstrook of bestemmingsvlak, indien blijkt, dat afwijking van het bestemmingsplan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft dat de stedenbouwkundige structuur van het plan niet wordt geschaad.
 - c) Burgemeester en Wethouders verlenen de onder a) en b) genoemde vrijstellingen niet dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.
2.
 - a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor de bouw van kleine utilitaire gebouwen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregelen meetstations, met dien verstande, dat de goothoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m².
 - b) De onder a) bedoelde vrijstelling kan uitsluitend verleend worden voor gronden, die voor bebouwing zijn bestemd, tenzij het utilitaire gebouwen betreft, waarvoor bij of krachtens enige wettelijk voorschrift een bepaalde afstand tot andere objecten moet worden aangehouden, zoals gasdrukregel- en meetstations.
3.
 - a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in het plan voorgeschreven hoogten t.b.v. het oprichten van antennemasten en lichtmasten.
 - b) De onder a) bedoelde vrijstelling kan uitsluitend verleend worden voor gronden die voor bebouwing zijn bestemd.
4.
 - a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.
 - b) Indien de hoogte en de oppervlakte van de onder a) genoemde bouwwerken meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 2 m², verlenen Burgemeester en Wethouders de onder a) genoemde vrijstelling niet dan nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

5. a) Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in het plan bepaalde hoogte t.b.v. het oprichten van hekwerken of borstweringen ter afscheiding van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale toegestane hoogte niet meer dan 1 meter mag worden overschreden.

b) Burgemeester en Wethouders verlenen de onder a) genoemde vrijstelling niet, dan nadat de direct omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld eventuele bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.
6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het overschrijden van een bebouwings- tevens bestemmingsgrens, die grenst aan de bestemmingen Wegverkeer en Groen- en parkeervoorzieningen ten behoeve van erkers, luifels, balkons, bordessen en trappen, mits de overschrijding van de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 4 m².
8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in het plan bepaalde voor het bouwen van brandtrappen.

Artikel 16. Gebruik van bouwwerken en gronden

1. Zolang de bestemming ingevolge het plan niet is verwezenlijkt, is het verboden wijziging te brengen in het gebruik, dat van bouwwerken en gronden werd gemaakt op het tijdstip, waarop de goedkeuring van het plan onherroepelijk is geworden, tenzij de wijziging tot gevolg heeft, dat het gebruik meer of geheel in overeenstemming wordt gebracht met de bestemming ingevolge het plan.
2. Nadat de bestemming ingevolge het plan is verwezenlijkt, is het verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of voor een doel strijdig met die bestemming.
3. Indien het in het vorige lid bedoelde gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van tenminste 2 jaar is gestaakt is het verboden dit gebruik te hervatten.
4. In de leden 1, 2 en 3 wordt onder gebruik niet begrepen het gebruik van gronden voor bebouwing.
5. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, 2 en 3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 17. Overgangsbepaling.

1. Een niet met het plan overeenkomend bouwwerk, dat op het tijdstip, waarop het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, aanwezig dan wel in aanbouw was, of dat krachtens een verleende of voor genoemd tijdstip aangevraagde bouwvergunning kan worden gebouwd, mag, behoudens onteigening overeenkomstig de wet:
 - a. voor een gedeelte worden vernieuwd en/of veranderd, mits de bestaande afwijking ook naar aard van de bestemming niet wordt vergroot;
 - b. geheel worden vernieuwd, zonodig met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, indien het bouwwerk tengevolge van een calamiteit is vernield, mits de hiertoe strekkende aanvraag om bouwvergunning binnen drie jaar na het teniet gaan is ingediend en mits de bestaande afwijking ook naar aard niet wordt vergroot.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling van het plan ten behoeve van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid voor:
 - a. het geheel vernieuwen en/of veranderen, mits de bestaande afwijking ook naar aard niet wordt vergroot;
 - b. het vergroten met ten hoogste 10% van de inhoud, welke het bouwwerk had op het in lid 1 genoemde tijdstip, mits daardoor de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens niet of niet verder wordt overschreden en de bestaande afwijking ook naar de aard van de bestemming niet wordt vergroot.
3. De in lid 2 genoemde vrijstellingen worden in ieder geval niet verleend indien:
 - a. de vernieuwing, verandering of vergroting kennelijk niet noodzakelijk is voor de voortzetting van het gebruik, dat op het in lid 1 genoemde tijdstip van het bouwwerk werd gemaakt of
 - b. de vernieuwing, verandering of vergroting tot gevolg zou hebben, dat afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheden tot het overeenkomstig het plan gebruiken van gronden en bouwwerken elders in het plangebied.

Artikel 18. Straffen.

Overtreding van het bepaalde in artikel 16 lid 1, 2 en 3 en artikel 17 lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.