



Unanien
all
J.

Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan Spieghelbuurt

agendapunt : 6
bijlage nr. : 213

Raadsvergadering: 14-06-2012

Commissie: 07-06-2012

Portefeuillehouder: mw. A.J.A. van de Ven

Samenvatting - bestuurlijke presentatie

Het ontwerp-bestemmingsplan Spieghelbuurt heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn gericht tegen de geplande bebouwing aan het Vondelplein. Daarnaast worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Er kan nu een besluit genomen worden over de beantwoording van de zienswijzen, de eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Raadsbesluit

Nr. *6*

De raad van de gemeente Alkmaar;

gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, bijlage nr. 213;

gelet op het advies van de Algemene raadscommissie;

b e s l u i t :

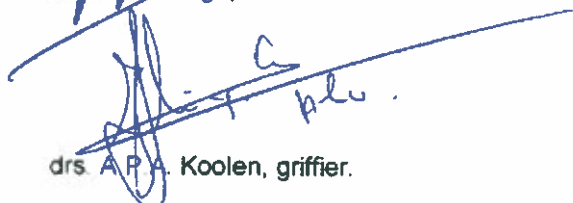
1. de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. de "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Spieghelbuurt" met de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording vast te stellen;
3. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota ambtshalve wijzigingen Spieghelbuurt";
4. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan;
5. het bestemmingsplan Spieghelbuurt bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0361.BP00107-0305 met de bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatiebepaling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0361.BP00107-0305.dxf.

Alkmaar, **14 JUNI 2012**

De raad voornoemd,



P. M. Bruinooge, voorzitter.



drs. A. P. A. Koolen, griffier.

Voorstel van burgemeester en wethouders

Vraagstelling - probleemstelling

De herstructurering van de wijk Oud Overdie is opgedeeld in vier woonvelden, waarbij het sloop- en nieuwbouwprogramma vooral plaatsvindt in woonveld O1 en O2. Voor woonveld O1, de Spieghelbuurt, gaat het om sloop en nieuwbouw van ongeveer 250 woningen. Als beleidskader voor de herontwikkeling heeft u op 5 juni 2008 het "Beeldkwaliteitplan & welstandsnota Woonveld O1 Oud Overdie" vastgesteld. Omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van het door de raad vastgestelde beleidskader.

Afwegingsproces - alternatieven

Het ontwerp-bestemmingsplan Spieghelbuurt heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de geplande bebouwing aan de westzijde van het plangebied inclusief de mogelijkheid van een verdiepte parkeergarage. Men vreest voor schade als gevolg van bouwactiviteiten. Het bestemmingsplan gaat echter niet over de bouwmethode. Er zijn bovendien in de directe nabijheid twee complexen gebouwd (Rederijkershof en Parckstede) en die allebei zijn voorzien van verdiepte parkeergarages. Deze zijn zonder problemen gebouwd. Er is ook geen aanleiding om te vermoeden dat de geplande bebouwing niet zonder schade gerealiseerd kan worden. Daarnaast is er bij de opstelling van het herstructureringsplan en het Beeldkwaliteitsplan uitgebreid aandacht besteed aan de bebouwing en de gevolgen daarvan voor omwonenden.

Tenslotte is in het ontwerp-bestemmingsplan de maximale hoogte al verlaagd van 16,0 naar 14,0 meter.

De zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de volledige samenvatting en beoordeling wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Spieghelbuurt".

Ambtshalve wijzigingen

De volgende wijzigingen worden ambtshalve voorgesteld:

- Aanpassen bouwhoogte:

Door de woningbouwvereniging zijn de bouwplannen verder uitgewerkt. Er is gebleken dat de hoogte van de woningen aan de Hooftstraat door technische eisen en de gewijzigde kapvorm een hoogte hebben van 12,6 meter in plaats van de 12,0 meter die is vastgelegd in het ontwerp-bestemmingsplan. Met toepassing van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen 10%afwijking-bevoegdheid kan in beginsel medewerking worden verleend aan de nu uitgewerkte bouwplannen. Het is echter gebruikelijk om de voorziene bebouwing positief te bestemmen. Als nu reeds bekend is dat de bebouwing hoger zal worden, dan moet dit ook uit het bestemmingsplan blijken. Daarbij is het gebruikelijk om af te ronden naar hele en halve meters. Aangezien de bebouwing 12,6 meter hoog wordt, wordt geadviseerd om de bouwhoogte voor de bebouwing langs de Hooftstraat te wijzigen van 12,0 in 13,0 meter.

- Gelijktrekken van bestemmingsregels

Er is gestart met een grootschalige herziening van bestemmingsplannen in verband met de wettelijke verplichting dat alle bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. In verband hiermee is gewerkt aan een groot aantal meer gestandaardiseerde bestemmingsregels om te voorkomen dat er verschillende rechten gelden in naastgelegen gebieden. Het ontwerp-bestemmingsplan Spieghebuurt is opgesteld voorafgaand aan de afronding van de gestandaardiseerde bestemmingsregels en wijkt daardoor op een groot aantal punten af van de standaard.

Er wordt dan ook voorgesteld om de wijzigingen zoals opgenomen in de "Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spieghebuurt" aan te brengen in de regels. Het gaat voornamelijk om tekstuele aanpassingen. Er zijn echter enkele inhoudelijke wijzigingen. Daarbij gaat het om de volgende aspecten:

- De regelgeving voor de vestiging van een bedrijf aan huis.
- De regelgeving ter voorkoming van ongewenste omzetting van woningen in pensions of kamerverhuur wordt opgenomen, in verband met deze regeling wordt ook het aantal te ontwikkelen woningen vastgelegd.
- Het meer expliciet in de begripsbepaling (lid 1 van elk artikel) aangeven van de toegestane mogelijkheden.
- Het opnemen van de standaardbouwregels voor de bestaande woningbouw aan de oostzijde van het plangebied, vallend onder de bestemming Wonen.

Participatie

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform de bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingediend. De volledige inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Spieghebuurt, die als bijlage bij dit advies is gevoegd.

De indieners van zienswijzen zijn geïnformeerd over de voorgestelde beantwoording en de behandeling in de commissie en de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor het instellen van beroep.

Politiek-bestuurlijke aspecten

Het bestemmingsplan is een logisch vervolg van het door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

Juridische aspecten

Het bestemmingsplan zal dienen als juridisch kader voor de verdere ontwikkeling van de Spieghebuurt.

Financiële aspecten

Voor de herstructurering is een overeenkomst afgesloten met de woningbouwvereniging. Deze overeenkomst heeft betrekking op alle kosten die samenhangen met de voorgenomen herstructurering inclusief onderzoek, planvoorbereidingskosten en herinrichting van de openbare ruimte. Er zijn budgetten opgesteld voor de diverse deelgebieden. De kosten van de herstructurering van de Spieghebuurt (Woonveld O1) blijven binnen het gestelde (deel)budget. De toepassing van de voorgestelde geluidsarme klinkers is afgestemd met de woningbouwvereniging en zorgt niet voor hogere kosten ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp.

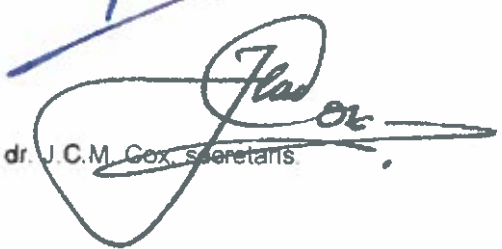
Omdat er voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst is afgesloten is het niet meer noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Alkmaar,



P.M. Bruinooze, burgemeester



dr. J.C.M. Cox, secretaris

Collegevergadering : 27-03-2012
Sector : Stadsontwikkeling
Steller : Mark Waardenburg

Nota van Beantwoording Zienswijzen Spiegelbuurt

Het bestemmingsplan is opgesteld in verband met de voorgenomen herstructurering van de wijk Oud Overdie. Het bestemmingsplan zal het juridische kader vormen voor de herstructurering van woonveld O1, de Spiegelbuurt, waarbij het gaat om de sloop en nieuwbouw van ongeveer 250 woningen. Het plangebied is gelegen in Oud Overdie. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Hoofdstraat en in het zuiden door Coornhertkade. Het Vondelplein en de nieuwe Brederostraat is de westelijke plangrens van het plangebied. In het oosten is de plangrens gelegen tussen de Spiegelstraat en de Anna Bijnssstraat.

Het ontwerp-bestemmingsplan, met de bijlagen, evenals het ontwerpbesluit hogere geluidwaarde wegverkeerslawaaï hebben vanaf 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In dit kader is op 1 februari 2012 een zienswijze ontvangen van de Belangenvereniging huiseigenaren Hooftstraat/Vondelstraat. Naast reactie van de belangenvereniging is op 31 januari 2012 een gezamenlijke brief ontvangen van diverse bewoners van de Brederostraat en de Rederijkershof. Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

Belangenvereniging huiseigenaren Hooftstraat/Vondelstraat.

1) Aanleg van een parkeergarage onder de bestemming GD-1.

- a) Bij de bestemming GD-1 was in het voorontwerp nog geen parkeergarage opgenomen, hierover wordt in geen enkel eerder document gesproken. De belangenvereniging is tijdens het vooroverleg dan ook niet in staat gesteld om hierop in te gaan.
- b) In de Nota van beantwoording van de vooroverlegreacties wordt gesproken over een beperkte omvang van een parkeergarage. Onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. De parkeergarage zal in oppervlak groter zijn dan het bovengrondse oppervlak van de te realiseren bestemming, temeer daar ook de technische ruimten en bergingen onder de grond gerealiseerd moeten worden.
- c) De inrit van de garage is niet opgenomen in het plangebied. De wijze waarop deze nu gepresenteerd wordt doet voorkomen alsof er sprake is van een bestaande situatie.
- d) De inrit wordt nu gesitueerd in een stuk groen (buiten het plangebied). Hier zijn onder andere tuinen en toegangen van woningen aan de Vondelstraat en Brederostraat gesitueerd. Er wordt geen rekening gehouden met de rechten van derden.

Beantwoording:

- a) *De verdiepte parkeergarage onder de bebouwing aan het Vondelplein is expliciet opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig kader. Deze parkeergarage is al vanaf het begin voorzien. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van dit stedenbouwkundig kader. In het voorontwerp-bestemmingsplan was ten onrechte geen aanduiding opgenomen voor de geplande parkeergarage. Er is dus uitsluitend sprake van het herstel van een omissie.*
- b) *De in de Nota van beantwoording opgenomen opmerking heeft geen betrekking op deze parkeergarage, maar op de parkeergarages die op de verbeelding(plankaart) zijn opgenomen aan de zuidzijde bij het park. De aanduiding van de parkeergarage is in het bestemmingsplan begrensd en heeft dezelfde omvang als het bouwvlak bij de bestemming GD-1. Het opgenomen oppervlak van ongeveer 1.496 m² geeft voldoende ruimte voor een goede inpassing van de parkeergarage voor 25 plaatsen inclusief oprit en toegangen.*

Daarnaast kan, indien gewenst, ruimte gevonden worden voor bergingen. Dat is echter niet verplicht. De stelling van de belangenvereniging is dan ook onjuist. De aanduiding voor de parkeergarage is begrensd en biedt voldoende ruimte voor de verplichte en eventueel gewenste functies.

- c) *De door de belangenvereniging bedoelde lijn ligt buiten het plangebied en maakt deel uit van de kadastrale ondergrond. Deze lijn geeft niet de inrit aan en heeft geen juridische status. Er is geen sprake van een onjuiste weergave.*

- d) *Zoals al aangegeven komt de inrit niet over het groen buiten het plangebied te lopen. De bestaande tuinen, toegangen van woningen en eigendommen van derden worden gerespecteerd.*

2) Trillingsschade en verzakkingen als gevolg van de bouw van een parkeergarage en verkeer.

- a) In de Nota van beantwoording van de vooroverlegreacties wordt aangegeven dat de garage op geruime afstand van de bestaande bebouwing ligt en er dus geen nader onderzoek naar de waterstand vereist is. Daarbij is kennelijk de Vondelschool buiten beschouwing gelaten. Deze school staat op een afstand van 5 tot 7 meter van de bebouwing.
- b) Men vreest verzakkingen en trillingen die veroorzaakt worden door de werkzaamheden en schade als gevolg van wijzigingen in de grondwaterstand. Gevraagd wordt naar een feitelijke onderbouwing van de aannahme over de effecten van de grondwaterstand.
- c) Eerdere sloop- en bouwwerkzaamheden hebben in de ogen van de bewoners tot schade geleid. Hierover is nu een geschil gaande waarbij verschillende partijen betrokken zijn. De bewoners willen niet meer van dergelijke problemen. Bouwwerkzaamheden op 5 meter van de woningen in de Vondelschool leidt tot schade gezien de huidige fundering van het pand.
- d) Er wordt voorbijgegaan aan de milieuhinder veroorzaakt door trillingen die het gevolg zijn van het verkeer op de Vondelstraat en Hooftstraat.

Beantwoording:

- a) *De Nota van beantwoording hoort bij de voorontwerp-fase en moet dan ook gelezen worden met het voorontwerp-bestemmingsplan en de daarop ontvangen reacties als uitgangspunt. In het voorontwerp-bestemmingsplan was de parkeergarage bij de bestemming GD-1 niet opgenomen. Het heeft geen zin om de Nota van beantwoording over de vooroverlegreacties te interpreteren op basis van het later opgestelde ontwerp-bestemmingsplan.*

Als er wordt gesproken over parkeergarages, dan wordt verwezen naar de 3 parkeergarage(s) nabij het park aan de zuidzijde van het plangebied (opgenomen in de bestemming Woongebied). De dichtstbijzijnde van deze parkeergarage(s) komt op een afstand van 45 meter afstand van de Vondelschool en verder van de bestaande bebouwing langs de Hooftstraat, hetgeen gezien mag worden als geruime afstand binnen de bebouwde kom.

- b) *De verzakkingen en trillingen door werkzaamheden vallen buiten het kader van het bestemmingsplan. Deze zijn immers afhankelijk van de gekozen bouwmethode. Bij de aanleg van parkeergarages in de directe omgeving (bij de appartementencomplexen Frederijkershof en Parckstede) is onderzoek gedaan naar de grondwateronttrekking en bouwmethodes. Beide parkeergarages zijn nu al aanwezig. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat de te realiseren parkeergarage gerealiseerd kan worden. Specifiek onderzoek naar de effecten van de bouwmethodes wordt uitgevoerd zodra de methode bekend is.*

In artikel 4.7. van de Bouwverordening van de gemeente Alkmaar is vastgelegd dat bij het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden niet op een zodanige wijze water aan de bodem mag worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Deze verplichting staat tot 1 april 2012 in de Bouwverordening, en vanaf 1 april 2012 is deze verplichting opgenomen in het landelijk geldende Bouwbesluit.

- c) *Het door de bewoners genoemde geschil is bekend. Aangezien er meerdere aannemers bij betrokken zijn heeft Woonwaard een bemiddelende rol op zich genomen. Vooropgesteld zij dat eventuele schade uiteraard voorkomen moet worden. Dat staat echter los van het bestemmingsplan, dat alleen een juridisch kader biedt. De bouwmethodes worden later bepaald. Het enkele feit dat er op korte afstand van bestaande bebouwing wordt gebouwd is onvoldoende om aan te nemen dat dit niet zonder schade kan worden gerealiseerd.*
- d) *De op dit moment ervaren trillingen worden veroorzaakt door de bestaande verkeersstromen. Het bestemmingsplan verandert deze verkeersstromen niet. De hoofdverkeersstructuur wordt opnieuw ingericht maar blijft via de Vondelstraat en de Hooftstraat lopen. Er is dan ook geen*

aanleiding om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij merken wij ten overvloede nog op dat bij de nieuwe inrichting wordt gebruik gemaakt van een geluidsarme klinkersoort, die minder trillingen tot gevolg heeft.

3) Eigendomssituatie ter plaatse.

- a) De huidige bebouwing aan de Rederijkershof valt buiten het plangebied terwijl de inrit naar de parkeergarage van de Rederijkershof (eigendom van de VvE) binnen het plangebied is gesitueerd). Deze komt niet duidelijk terug op de verbeelding.
- b) Het lijkt alsof er geen duidelijk beeld is van de eigendomssituatie. Er is geen onderscheid tussen de grond die eigendom is van de bewoners van de Rederijkershof, Brederostraat, Vondelschool en de gemeente. Zo is er bijvoorbeeld een inrit voor het gebouw bij de bestemming GD-1 geprojecteerd over de toegang naar twee woningen.

Beantwoording:

- a) *Zoals al aangegeven is de inrit bij de verkeersbestemming opgenomen omdat deze aansluit op de nieuwe toegangsweg en het huidige gebruik van de inrit binnen de bestemming Verkeer past. Het opnemen heeft dan ook geen juridische consequenties en de bestemming hoeft niet aangevuld te worden. De bestaande bebouwing is buiten het bestemmingsplan gelaten omdat voor deze bebouwing een andere bestemmingssystematiek gebruikt wordt. Deze bebouwing wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor de bestaande wijken, dat in voorbereiding is.*
- b) *De privaatrechterlijke eigendomssituatie heeft geen rechtstreeks verband met de begrenzing van bestemmingen. Het gaat bij een bestemmingsplan om het bestaande en toegestane gebruik. Er kunnen dus verschillen zijn tussen de privaatrechtelijke grenzen en de begrenzing van bestemmingen. Wellicht is daardoor het idee ontstaan dat de privaatrechtelijke situatie niet bekend is. Ten aanzien van de inrit is al aangegeven dat dit berust op een onjuiste interpretatie. Er wordt verwezen naar de kadastrale ondergrond, die geen juridische status heeft.*

4) Invulling van de bebouwing en de gevolgen voor de parkeersituatie.

- a) Bij de oorspronkelijke realisatie van Woonveld O1 in de jaren 60 is dit gebied onbebouwd gebleven, dat was in de ogen van de bewoners de juiste keuze.
- b) Het aanleggen van een parkeergarage ten behoeve van 25 appartementen is kostbaar. Ook de uitvoering zal gezien de risico's voor de omgeving duur zijn. De vraag is of hierdoor niet zeer dure appartementen ontstaan. Voor de sociale sector is dit niet betaalbaar en voor de vrije sector vraagt men zich af of er voldoende kwaliteit gerealiseerd kan worden.
- c) Ten aanzien van de vrije sectorappartementen is er daarnaast sprake van een overschot aan aanbod in de ogen van de belangenvereniging.
- d) Er wordt gevraagd waarom er meer winkelruimte wordt geboden. Er zijn eerdere berichten dat er in Alkmaar, waaronder de binnenstad, steeds meer leegstand komt. Er zijn al voorzieningen in de buurt. Voor bezoekers is er alleen parkeerruimte op grotere afstand beschikbaar. De bewonersvereniging verwacht niet dat winkelruimte op deze locatie ingevuld kan worden.

Beantwoording:

- a) *In de oorspronkelijke structuur liepen de erftoegangswegen van oost naar west, parallel aan het park en de hoofdontsluiting (Hooftstraat). Bij de herontwikkeling blijft de hoofdstructuur ongewijzigd, maar de erftoegangswegen komen nu van noord naar zuid te lopen. Hierdoor ontstaat een volledig andere stedenbouwkundige invulling van het gebied. Een vergelijking met de keuzes uit de jaren '60 is dan ook zinloos. De invulling van het gebied is destijds gebaseerd op een heel ander plan, waardoor er ook andere keuzes zijn gemaakt. In het nu door de gemeenteraad vastgelegde stedenbouwkundig kader is er voldoende ruimte voor de invulling van deze kavel.*
- b) *Wij kunnen deze opmerking slechts voor kennisgeving aannemen. De prijsbepaling is afhankelijk van veel factoren. Het is echter niet ongebruikelijk dat bij appartementencomplexen de verplichte parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in een parkeerkelder.*

Ook in deze economisch moeilijker tijden zijn er voldoende voorbeelden van appartementen die in deze omgeving gerealiseerd en verkocht zijn. Er is geen enkele aanleiding om uit te gaan van een onverkoopbaar initiatief.

- c) Zie onder b)
- d) *Er zijn op de begane grond winkels toegestaan, maar ook dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en lichte vormen van horeca (broodjeszaak e.d.). Al deze functies zijn met elkaar vergelijkbaar. Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat al deze vergelijkbare functies in beginsel toegestaan zijn op de begane grond. Alkmaar werkt bewust met bestemmingsplannen die meer toekomst vast zijn. Door de ruime bestemming toe te staan wordt voorkomen dat er regelmatig aanvullende en zwaardere procedures doorlopen moeten worden.*

Winkelruimte staat weliswaar onder druk, ook naar aanleiding van technische ontwikkelingen zoals internetwinkels. Het is echter niet uitgesloten dat een winkel, gedurende de bestemmingsplantermijn van 10 jaar, zich hier wil vestigen. Het gebied is hier in beginsel voor geschikt, dit blijkt al uit het bestaande winkelaanbod in de omgeving. Voor het personeel is parkeerruimte beschikbaar in de parkeergarage. Voor (een beperkt aantal) bezoekers kan gebruik gemaakt worden van bezoekersparkeerkaarten. Hiervoor gelden de standaardparkeerregels waarmee ook elders in Alkmaar wordt gewerkt. Dit leidt niet tot onoverkomelijke problemen.

5) Zonnestudie

- a) De bewonersvereniging is het niet eens met de getrokken conclusie naar aanleiding van deze studie. Er is geen onderzoek gedaan naar de impact van de omgeving op het nieuwe gebouw. Daarnaast zijn de effecten van de verschillende gebouwdelen onderling niet aangegeven, hierdoor ontstaat schaduw binnen het nieuwe gebouw. Het is geen haalbaar plan.

Beantwoording:

- a) *Wij kunnen deze opmerking ten aanzien van de getrokken conclusie slechts voor kennisgeving aannemen. De bezonningsstudie is door een deskundig bureau opgesteld. Er is geen aanleiding om de uitkomsten in twijfel te trekken. De studie is bovendien specifiek bedoeld om de effecten van nieuwe ontwikkelingen voor de omgeving vast te stellen. De nieuwe bewoners kunnen immers bij de overweging om een woning aan te schaffen rekening houden met de bezonningssituatie.*

Daarbij merken wij op dat bij de bezonningsstudie is uitgegaan van bebouwing van 16 meter hoog, terwijl in het bestemmingsplan naar aanleiding van de nadere uitwerking van de plannen een maximale hoogte van 14 meter, met een afwijkingmogelijkheid van 10%. De bezonningssituatie zal er dus op vooruitgaan ten opzichte van het verrichte onderzoek aangezien de bouwhoogtes verlaagd zijn.

6) Aanvullende opmerking

- a) In de regels 3.6. b wordt verwezen naar artikel 4.1.b, dit moet artikel 3.1. b zijn.

Beantwoording:

- a) *De verwijzing in de regels is inderdaad onjuist. Deze wordt aangepast.*

7) De bestemming Groen aan de parkzijde

- a) In de Nota van beantwoording van de vooroverlegreacties is opgenomen dat fiets- en voetpaden toegestaan zijn, dit is echter niet het geval.
- b) De fiets- en voetpaden zijn wel opgenomen in de bestemming Verkeer. De vereniging vindt dit de meest passende bestemming en is van mening dat de verharding aan de parkzijde de bestemming Verkeer dient te krijgen omdat er naast fietsers ook vuilniswagens en hulpdiensten gebruik kunnen maken van deze verharding.

Beantwoording:

- a) *In artikel 6.1. onder punt b is expliciet opgenomen dat paden zijn toegestaan. De opmerking berust dan ook op een onjuiste interpretatie van het bestemmingsplan. In verband met de standaardisering van de bestemmingsplanregels zijn er ambtshalve tekstuele wijzigingen voorgesteld om te voorkomen dat er veel onderlinge verschillen bestaan tussen de diverse bestemmingsplannen. Daarbij wordt duidelijker gemaakt dat (fiets- en voet)paden toegestaan zijn.*
- b) *De bestemming Verkeer is bedoeld voor gebieden waar de verkeersfunctie het belangrijkste hoofdgebruik is (wegen, trottoirs en- en uitritten en fietspaden). De verharding aan de parkzijde maakt deel uit van de groenstructuur. Hier mogen fietsers en voetgangers gebruik van maken, net als bij de paden in het park zelf. Het hoofdgebruik is echter duidelijk dat van een verblijfsgebied. Dat er incidenteel een vuilniswagen of hulpdiensten gebruik maken van de verharding betekent niet dat er sprake is van een verkeersweg. Zowel de inrichting, het dagelijks gebruik sluiten niet aan bij het karakter van een doorgaande weg. De bestemming Groen is dan ook de meest passende bestemming.*

Gezamenlijke reactie van diverse bewoners van de Brederostraat (nrs. 35, 36, 37 en 38) en de Rederijkershof (1, 3, 7, 11 en 21).

De bewoners reageren op de gemeentelijke Inspraaknota met de volgende aanvullende vragen:

- 1) Op welke wijze wordt er concreet aandacht besteed aan de gevolgen voor de grondwaterstand?**

De verzakkingen en trillingen door werkzaamheden vallen buiten het kader van het bestemmingsplan. Deze zijn immers afhankelijk van de gekozen bouwmethode. Bij de aanvraag om Omgevingsvergunning moet via geohydrologisch onderzoek aangetoond worden dat de gekozen methode niet tot schade leidt. De verplichting dat grondwateronttrekking niet tot schade bij omliggende bebouwing mag leiden staat tot 1 april 2012 in de Bouwverordening en daarna is deze opgenomen in het landelijk geldende Bouwbesluit.

- 2) De woningen en appartementen van de indieners staan dichtbij de zuidzijde van het plangebied. Men wil graag een vooropname van de bestaande bebouwing voordat met bouwen wordt begonnen.**

Een vooropname wordt echter pas uitgevoerd vlak voordat met de bouw begonnen wordt, verouderde vooropnames kunnen immers snel achterhaald zijn. Wij zullen de wens van de bewoners doorgeven aan de ontwikkelende partij met het verzoek om de woningen te betrekken bij de vooropnames.

- 3) Gevraagd wordt om bij het onderzoek ook de effecten naar de grondwaterstand voor de bewoning aan de Brederostraat en de Rederijkershof te betrekken.**

Bij het onderzoek zullen deze bestaande woningen betrokken worden.

- 4) In de gemeentelijke Inspraaknota wordt aangegeven dat er over het algemeen gewerkt wordt met vooropnames van bestaande bebouwing. De bewoners willen graag meer duidelijkheid en verlangen een vooropname zodat zij de gemeente hiervoor aansprakelijk kunnen stellen.**

Een vooropname is zeer gebruikelijk en wordt altijd gebruikt bij nieuwbouw in bestaand bebouwd gebied. In de Inspraaknota is de tekst "over het algemeen" opgenomen omdat bij kleine uitbreidingen of bouwen in een gebied zonder dichtbijgelegen woningen geen vooropname wordt gedaan. Zoals al aangegeven zullen wij het verzoek om vooropname doorgeven. Ten aanzien van de aansprakelijkheid stelling merken wij op dat deze gericht moet zijn op de verantwoordelijke schadeveroorzakende partij, dat is bij bouwactiviteiten de verantwoordelijk aannemer.

Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Spiegheibuurt.

A) Gewijzigde bouwhoogte langs de Hoofstraat:

Naarmate de procedure van het bestemmingsplan vordert en de bouwplannen verder worden uitgewerkt vindt er onderlinge afstemming plaats. Zo is bijvoorbeeld voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd de bouwhoogte bij de bestemming GD-1 verlaagd tot 14,0 meter. Na de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is gebleken dat de hoogte van de woningen aan de Hoofstraat door technische eisen en de gewijzigde kapvorm een hoogte hebben van 12,6 meter in plaats van de 12,0 meter die is vastgelegd in het ontwerp-bestemmingsplan.

Met toepassing van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen 10%afwijkingsbevoegdheid kan in beginsel medewerking worden verleend aan de nu uitgewerkte bouwplannen. Wij zijn echter van mening dat een bestemmingsplan de geplande situatie op een goede manier moet weergeven. Als nu reeds bekend is dat de bebouwing hoger zal worden, dan moet dit ook uit het bestemmingsplan blijken. Daarbij is het gebruikelijk om af te ronden naar hele en halve meters. Aangezien de bebouwing 12,6 meter hoog wordt stellen wij u voor om de bouwhoogte voor de bebouwing langs de Hoofstraat te wijzigen van 12,0 in 13,0 meter.

B) Wijzigingen in verband met het gelijktrekken van diverse bestemmingsplannen:

Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening gelden er nieuwe landelijke vereisten voor de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplan. Bovendien moeten deze plannen nu gedigitaliseerd worden. Er is gestart met een grootschalige herziening van bestemmingsplannen in verband met de wettelijke verplichting dat alle bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Daarnaast worden bestemmingsplannen opgesteld als juridisch-planologisch kader voor lopende ontwikkelingen. In verband hiermee is gewerkt aan een groot aantal meer gestandaardiseerde bestemmingsregels om te voorkomen dat er verschillende rechten gelden in naastgelegen gebieden. Daarnaast worden de verschillende plannen leesbaarder als alle plannen dezelfde basisregels hanteren.

Het ontwerp-bestemmingsplan Spiegheibuurt is opgesteld voorafgaand aan de afronding van de gestandaardiseerde bestemmingsregels en wijkt daardoor op een groot aantal punten af van de standaard. Er wordt dan ook voorgesteld om de onderstaande tekstuele en (ondergeschikte) inhoudelijke wijzigingen aan te brengen in de regels. Omdat de standaardregels bij ontwikkelingen uitgaan van het vastleggen van het aantal toegestane (maximaal) aantal woningen betekent dat door deze wijzigingen op de verbeelding (plankaart) het aantal te ontwikkelen woningen moet worden opgenomen. Door deze wijzigingen wordt het bestemmingsplan Spiegheibuurt in lijn gebracht met de standaard.

Artikel 1: Inleidende bepalingen

Artikel	Tekst van het Ontwerp-bestemmingsplan	Voorgestelde wijziging
1.3	<i>bestemmingsplan</i> de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00107-0201	<i>bestemmingsplan</i> de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0361.BP00000-0000 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen); aan huis verbonden beroep:
1.6 en 1.7	aan dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de	aan huis verbonden beroep: een praktijkruimte, kantoor, webwinkel, atelier, kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon, logies met ontbijt en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden

	woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. aan huis verbonden bedrijf: een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.	uitgeoefend, alsmede een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de gebruiker van de woning en dat niet onder de Wet milieubeheer valt, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde prostitutie en seksinrichtingen.
1.20	<i>bouwlaag</i> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.	<i>bouwlaag</i> een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen als kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen niet inbegrepen;
(1.18)	<i>commerciële voorzieningen</i> detailhandel, winkels en horeca.	Deze bepaling kan geschrapt worden. Deze definitie is niet opgenomen in de standaard. Daarnaast zijn de functies als detailhandel (waar winkels onder vallen) en horeca apart opgenomen in de regels.
1.19	<i>detailhandel:</i> het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuintcentrum en supermarkt.	<i>detailhandel:</i> het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, woninginrichting, keukens, sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;
		In het ontwerp-bestemmingsplan ontbrak nog de definitie van een huishouden, terwijl daar (in artikel 1.21) wel naar verwezen wordt. <i>huishouden:</i> de zelfstandige bewoning van een woning door één of meer personen, die op een duurzame, gemeenschappelijke wijze samenwonen en er hun hoofdverblijf hebben, en die gezamenlijk gebruik maken van voorzieningen zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer Daarnaast is het in verband met het tegengaan van overlast door onderverhuur wenselijk om ook de definitie van kamerverhuur op te nemen:

1.35	<i>hoofdgebouw</i> een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.	<i>kamerverhuur:</i> Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft; <i>hoofdgebouw</i> een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
1.23, 1.24, 1.25, 1.26 en 1.27	<i>horecabedrijf:</i> een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt. 1.24 horecabedrijf categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar/-dancing): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen. 1.25 horecabedrijf categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant): een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid. 1.26 horecabedrijf categorie 3 (restaurant, lunchroom): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. 1.27 horecabedrijf categorie 4 (snackbars, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak): een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken.	<i>horecabedrijf:</i> een bedrijf of instelling, uitgezonderd een seksinrichting, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, ingedeeld in 4 categorieën: <i>horeca, categorie 1 (discotheek, nachtclub, bar/-dancing)</i> een horecabedrijf, waaronder een discotheek, nachtclub, bar/-dancing en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen; <i>horeca, categorie 2 (café, grand-café, café-restaurant)</i> een horecabedrijf, waaronder een café, grand-café, café-restaurant en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid; <i>een horecabedrijf, categorie 3 (restaurant, lunchroom)</i> een horecabedrijf, waaronder een restaurant, lunchroom en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; <i>horeca, categorie 4 (snackbars, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak)</i> een horecabedrijf, waaronder een snackbar, cafetaria, ijssalon, shoarmazaak en een daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van bereide etenswaren voor consumptie ter plaatse en buiten, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.28	maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.	overheids, medische, onderwijs, sociaal-culturele, religieuze, jeugd/kinderopvang, en vergelijkbare maatschappelijke doeleinden, met inbegrip van bijbehorende en aan de maatschappelijke doeleinden ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie 3 en 4;
1.29	<i>peil:</i> a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.	<i>peil:</i> a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil.
1.33	<i>woning:</i> een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.	<i>woning:</i> een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2: Wijze van meten

2.8.		De onderstaande bepaling uit de standaardregels is in het ontwerp niet als apart artikelid opgenomen. Daarnaast is de genoemde maat voor toegestane overschrijdingen gewijzigd van 0,5 in 1,0 meter. <i>ondergeschikte bouwdelen:</i> bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsplangrenzen niet meer dan 1,0 meter bedraagt;
------	--	---

Artikel 3 Gemengd – 1

3.1.	e. erven; f. wegen en paden; g. parkeervoorzieningen; h. groenvoorzieningen; i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.	In de standaardregels is de lay-out iets gewijzigd. met de daarbij behorende: (opsomming bijbehorende functies e tot en met i);
------	--	---

3.2.1	Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. gebouwen; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.
3.5.1	Aan huis verbonden beroep en bedrijf Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels: a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m²; b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving; e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; f. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.	Aan huis verbonden beroep/bedrijf Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels; a. de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²; b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; c. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf; d. de activiteit mag geen inrichting zijn conform artikel 1 Wet milieubeheer alsmede onder een categorie vallen uit het Inrichtingen- en vergunningenbesluit; e. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad.
3.5.2 en 3.5.3	Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting/prostitutie Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie. Verbod verkoop consumentenvuurwerk Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van verkoop van consumentenverkoop.	Strijdig gebruik Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. kamerverhuur; b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden; c. detailhandel, met uitzondering als bedoeld onder 3.1 d. seksinrichtingen; e. prostitutie; f. de opslag en verkoop van vuurwerk
3.6.	Afwijken van de gebruiksregels In het ontwerp-bestemmingsplan zijn enkele voor dit plangebied specifieke bepalingen opgenomen in verband met de vormgeving van de bebouwing. Voorgesteld wordt om de hiernaast opgenomen bepalingen van de Standaard aan dit artikel toe te voegen.	Afwijken van de gebruiksregels a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1. en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende Staat van Bedrijven. b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.5. ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep/bedrijf tot een maximum van 100 m².

Artikel 4 Gemengd -2

4.1.	e. erven; f. wegen en paden; g. parkeervoorzieningen; h. groenvoorzieningen; i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.	In de standaardregels is de lay-out iets gewijzigd. met de daarbij behorende: (opsomming bijbehorende functies van e tot en met i)
4.2.1	Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. gebouwen; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.
		De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden. <i>nadere eisen</i> Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks-mogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken; b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving; c. ter waarborging van de verkeersveiligheid; d. ter waarborging van de sociale veiligheid; e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding
4.3.1.	Zie het voorstel bij 3.5.1.	
		De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden. <i>Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. kamerverhuur; b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden; c. detailhandel, met uitzondering als bedoeld onder 4.1.; d. seksinrichtingen; e. prostitutie; f. de opslag en verkoop van vuurwerk

4.4	<i>Afwijken van de gebruiksregels</i> Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1, onder c, voor het toestaan van commerciële functies, waarvan voor horeca uitsluitend de lichte horecavormen (zoals bedoeld in categorie 3 en 4), op de 1^e en 2^e verdieping.	In het ontwerp-bestemmingsplan is een specifiek voor de herstructurering gewenste afwijkmogelijkheid opgenomen. Daarnaast zijn er twee andere afwijkmogelijkheden in de standaardregels die vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid moeten worden toegevoegd. <i>Afwijken van de gebruiksregels</i> a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.5 en toestaan dat in combinatie met de woonfunctie de gronden worden gebruikt ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd onder milieucategorie 1 in de bij deze regels horende Staat van Bedrijven. b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.5. ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep/bedrijf tot een maximum van 100 m².
-----	---	--

Artikel 5 Groen

5.1	De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen; b. paden; c. inritten; d. speelvoorzieningen; e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.	In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (....) d. beeldende kunst; (...) f. kunstwerken; g. (ondergrondse) afvalcontainers; met de daarbij behorende: k. bouwwerken; l. voet- en fietspaden en inritten; m. nutsvoorzieningen; Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.
5.2.1.	5.2.1 Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	
5.2.2.	<i>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> Voor het bouwen gelden de volgende regels: a. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;	<i>Bouwregels</i> a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen en onderhoud gelden de volgende regels: 1. de inhoud bedraagt niet meer dan 30 m³ per gebouw;

	b. de oppervlakte van speelvoorzieningen mag niet bedragen dan 20 m²; c. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter; d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.	2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter. b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer bedraagt dan 6 meter en van perceel- en erfafscheidingen niet meer dan 2 meter.
		De onderstaande bepaling moet nog worden toegevoegd. <i>Nadere eisen</i> Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan: a. de plaats van gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen onderhoud en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. b. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
5.3	<i>Specifieke gebruiksregels</i> 5.3.1. <i>Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting/prostitutie</i> Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.	In het ontwerp-bestemmingsplan is een beperkte opsomming opgenomen. In de standaard zijn enkele aanvullende bepalingen opgenomen, vooral om handhavend optreden tegen excessen te ondersteunen, en is de formulering iets gewijzigd. <i>Specifieke gebruiksregels</i> <i>strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. een standplaats voor kampeermiddelen; b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond; c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen; e. seksinrichtingen;

Artikel 6 Verkeer

6.1	De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wegen, straten en voet- en rijwielpaden; b. parkeervoorzieningen; c. groenvoorzieningen; d. speelvoorzieningen;	In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. Daarnaast is de lay-out iets gewijzigd.
-----	---	--

	e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.	De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: (...) c. pleinen; (...) g. laad- en losplaatsen; (...) i. straatmeubilair; j. nutsvoorzieningen; k. (ondergrondse) afvalcontainers; l. kunstwerken; m. beeldende kunst; (...) met de daarbij behorende: r. bouwwerken;
6.2.1	<i>Bouwregels</i> Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.
6.2.1.	<i>Bouwregels</i> Voor het bouwen gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte bedraagt van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve vanabri's en de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer, mag niet meer bedragen dan 4 meter; b. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve vanabri's en de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer, mag niet meer bedragen dan 20 m²; c. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter; d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.	<i>Bouwregels</i> a. Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels: 1. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 5 meter.
6.3.	<i>Specifieke gebruiksregels</i> 6.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting/prostitutie Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.	In het ontwerp-bestemmingsplan is een beperkte opsomming opgenomen. In de standaard zijn enkele aanvullende bepalingen opgenomen, vooral om handhavend optreden tegen excessen te ondersteunen, en is de formulering iets gewijzigd. <i>Specifieke gebruiksregels</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, behorende bij deze bestemming, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. een standplaats voor kampeermiddelen; b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

		onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond; c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond; d. ligplaatsen ten behoeve van woonschepen/drijvende woningen; e. seksinrichtingen; f. prostitutie.
--	--	--

Artikel 7 Water

7.1	<i>Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. waterlopen en waterwegen; b. groen; c. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en dammen.	In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. Daarnaast is de lay-out iets gewijzigd. <i>Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. waterberging; b. waterhuishouding; c. waterlopen en waterpartijen; d. waterwegen; e. groenvoorzieningen; f. oeverstroken; g. infiltratievoorzieningen; h. kunstwerken; i. beeldende kunst;
7.2.1	<i>Bouwregels</i> Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.	Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.
7.2.2	<i>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> Voor het bouwen gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte van een brug bedraagt maximaal 3 meter; b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.	<i>Bouwregels</i> Gebouwen a. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels: 1. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd; 2. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

7.3	<i>Specifieke gebruiksregels</i> 7.3.1 Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting/prostitutie Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.	In het ontwerp-bestemmingsplan is een beperkte opsomming opgenomen. In de standaard zijn enkele aanvullende bepalingen opgenomen, vooral om handhavend optreden tegen excessen te ondersteunen, en is de formulering iets gewijzigd. <i>Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van grond; b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
-----	---	--

Artikel 8 Wonen

8.1	<i>Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en parkeren.	In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. Daarnaast is de lay-out iets gewijzigd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woningen; b. aan huis verbonden beroep/bedrijf; met daarbij behorende: f. bouwwerken; g. tuinen en erven; h. wegen en paden; i. waterlopen en waterpartijen; j. speelvoorzieningen; k. groenvoorzieningen; l. parkeervoorzieningen.
8.2.1	<i>Bouwregels</i> Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. hoofdgebouwen; b. bijgebouwen;	Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.

8.2.2 en 8.2.3. c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen Voor het bouwen gelden de volgende regels: - gebouwen dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd; - de maximale goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen; - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan. Bijgebouwen Voor het bouwen gelden de volgende regels: - bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan; - de goot/ en-of boeihoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 18 m² per woning. 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen gelden de volgende regels: - de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze geplaatst worden voor de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal 1 meter; - de hoogte van windkeringen, muren en andere afscheidingen, voor zover deze geplaatst worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal 2 meter; - de hoogte van antennes, geen schotelantennes zijnde, voor zover deze geplaatst worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw, bedraagt maximaal 5 meter meer dan de maximale toegestane hoogte van het hoofdgebouw waarbij deze geplaatst wordt, tot een maximale hoogte van 15 meter. - de hoogte van pergola's bedraagt maximaal 2,5 meter.	<i>Bouwregels</i> - Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: - hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; - het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' waar het aantal niet meer mag bedragen dan is aangegeven; (...) - de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven; - Voor het bouwen van aan- en uitbouwen bij woningen gelden de volgende regels: - het achtererfgebied behorende bij een woning mag niet meer dan 50% worden bebouwd; - aan- en uitbouwen mogen alleen worden gebouwd in het verlengde van het hoofdgebouw tot 3 meter achter de achtergevel; - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3 meter. - Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: - de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen; - de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.
	De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden. <i>Afwijken van de bouwregels</i> Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2, onder de voorwaarden dat: er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt;

		b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd; c. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot. De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden. <i>Nadere eisen</i> Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken; - ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving; - ter waarborging van de verkeersveiligheid; - ter waarborging van de sociale veiligheid; - ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding
8.3.1	<i>Specifieke gebruiksregels</i> Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting/prostitutie Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.	In het ontwerp-bestemmingsplan is een beperkte opsomming opgenomen. In de standaard zijn enkele aanvullende bepalingen opgenomen, vooral om handhavend optreden tegen excessen te ondersteunen, en is de formulering iets gewijzigd. Daarnaast is de wijze waarop de mogelijkheden voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf <i>Specifieke gebruiksregels</i> Aan huis verbonden beroep/bedrijf - Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels; - de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²; - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; - detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf; - de activiteit mag geen inrichting zijn conform artikel 1 Wet milieubeheer alsmede onder een categorie vallen uit het Inrichtingen- en vergunningenbesluit; - het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad. <i>Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend

		het gebruik voor: a. kamerverhuur; b. de bewoning van een woning door meer dan één huishouden; c. seksinrichtingen; d. prostitutie. De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden.
		<i>Afwijken van de gebruiksregels</i> Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.3 ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 100 m².

Artikel 9 Woongebied

9.1.	<i>Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen; b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een parkeergarage; c. aan huis verbonden beroep en bedrijf; d. tuinen en erven; e. ondergrondse bergingen; f. wegen, straten en paden; g. parkeervoorzieningen; h. groenvoorzieningen; i. speelvoorzieningen; j. ondergrondse afvalcontainers; k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.	In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. Daarnaast is de lay-out iets gewijzigd. <i>Bestemmingsomschrijving</i> De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woningen; (...); d. wegen, straten en voet- en rijwielpaden; e. verblijfsgebieden; (...)
9.2	Algemeen In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.	Deze algemene bepaling over het bouwen komt niet in de standaard voor en kan worden geschrapt.
9.2.2 en 9.2.3	Gebouwen Voor het bouwen gelden de volgende regels: a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding	In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. Daarnaast is de lay-out iets gewijzigd.

	aangegeven 'maximale bouwhoogte'; c. appartementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'gestapeld'; d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terras' mag een dakterras worden gebouwd op een minimale hoogte van 2,5 meter en een maximale hoogte van 3 meter; e. de hoogte van de parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' bedraagt maximaal 1,5 meter. Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde a. de bouwhoogte van bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven 'maximale bouwhoogte'; b. buiten het bouwvlak zijn carports toegestaan met een oppervlak van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 3 meter; c. buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlak van maximaal 12,5 m² en een hoogte van maximaal 3 meter; d. buiten het bouwvlak zijn balkons, terrassen, trappen en galerijen toegestaan; e. op balkons is een hekwerk toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter; f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hekwerk' is een hekwerk toegestaan met een hoogte van maximaal 3,5 meter; g. overige bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak zijn alleen toegestaan voor zover genoemd in artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.	<i>Bouwregels</i> a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels: 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' waar het aantal niet meer mag bedragen dan is aangegeven; (....) 5. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven; (....) b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen bij woningen gelden de volgende regels: (....) c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: (....)
		De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden. <i>Nadere eisen</i> Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing: a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken; b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving; c. ter waarborging van de verkeersveiligheid; d. ter waarborging van de sociale veiligheid; e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.3.1. en 9.3.2.	<i>Specifieke gebruiksregels</i> <i>Aan huis verbonden beroep</i> Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels: - de oppervlakte bedraagt maximaal 30 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m²; - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; - detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; - de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving; - de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; - het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad. <i>Gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting/prostitutie</i> Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting, dan wel ten behoeve van prostitutie.	<i>Specifieke gebruiksregels</i> In de standaardregels zijn er enkele aanvullende bepalingen opgenomen, voorgesteld wordt om deze toe te voegen. Daarnaast is de lay-out iets gewijzigd. Ook de wijze waarop aan huis verbonden beroepen zijn geregeld is gewijzigd. <i>Aan huis verbonden beroep/bedrijf</i> - Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende regels; - de oppervlakte bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²; - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken; - detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf; - de activiteit mag geen inrichting zijn conform artikel 1 Wet milieubeheer alsmede onder een categorie vallen uit het Inrichtingen- en vergunningenbesluit; - het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad. <i>Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: - kamerverhuur; - de bewoning van een woning door meer dan één huishouden; - seksinrichtingen; - prostitutie. De onderstaande bepaling ontbreekt nog in het ontwerp-bestemmingsplan, maar moet wel toegevoegd worden. <i>Afwijken van de gebruiksregels</i> Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.3. ten behoeve van een verruiming van het maximale oppervlak dat mag worden gebruikt voor het beroep-aan-huis tot een maximum van 100 m².
---------------------	---	---

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 en 12.2	Algemene afwijkingsregels Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van: - in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen; - de regels voor het overschrijden van bouwgrenzen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing; - de regels voor het vergroten van de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot maximaal 20 meter. 12.2 Voorwaarden De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits: - de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad; - het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.	Algemene afwijkingsregels Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van: - de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages; - de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in a, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van antennemasten voor telecommunicatie, mits het grondoppervlakte ten hoogste 5% van het dakvlak bedraagt; - het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft; - het bepaalde in het plan en toestaan dat geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt; - het bepaalde in het plan en toestaan dat nutsvoorzieningen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 35 m³ bedraagt.
--------------	---	---

Nog toe te voegen algemene bepaling

	Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten - Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken en reeds onherroepelijk verleende vergunningen die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet op op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. - In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de
--	--

	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden. c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats. <i>Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen</i> a. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen. b. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen: 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²; 3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil; 4. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen. c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b sub 3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat: 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord; 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
--	--