

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het ontwerp-bestemmingsplan "Ouverture/Aria" in de gemeente Goes.

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2	
Artikel 1	Begripsbepalingen	2	
Artikel 2	Wijze van meten	6	
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	8	8
Artikel 4	Aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO	9	
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN.....	10	
	Woongebied.....	10	
Artikel 5	Recreatief groengebied.....	17	
Artikel 6	Gemengd gebied	22	
Artikel 7	Toeristische spoorweg	28	
Artikel 8	Agrarische doeleinden (A).....	30	
Artikel 9	Transportleidingen	32	
Artikel 10	Archeologisch vindplaats	34	
Artikel 11	OVERIGE BEPALINGEN	36	
PARAGRAAF III	Vrijstellingen.....	36	
	Gebruiksbepalingen	37	
Artikel 12	Overgangsbepalingen	38	
Artikel 13	Faseringsregeling	39	
Artikel 14	Strafbaarheid van overtredingen	40	
Artikel 15	Slotbepaling	41	
Artikel 16			
Artikel 17			

BIJLAGEN EN VOORSCHRIFTENKAART

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten
 Voorschriftenkaart I: 'Ruimtelijke hoofdstructuur'

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. **plan**: het bestemmingsplan “Ouverture/Aria” te Goes;
- b. **(plan)kaart**: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 2 kaartbladen;
- c. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
- e. **differentiatievlak**: een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van éénzelfde aard van toepassing zijn;
- f. **differentiatiegrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak;
- g. **weggrens**: de grenslijn tussen een openbare weg (inclusief voetpaden, rijwielpaden, rabatten, parkeerstroken, groen, water) en de perceelsgrens;
- h. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
- i. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
- j. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
- k. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- l. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- m. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- n. **ander bouwwerk:** een bouwwerk geen gebouw zijnde;
- o. **woning:** een gebouw of onderdeel daarvan, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- p. **hoofdgebouw:** een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- q. **bijgebouw:** een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door haar indeling en inrichting hoofdzakelijk is bestemd te worden gebruikt voor huishoudelijke berg- en werkruimte, hobbyruimte, garage, tuinhuisje of een onderkomen voor dieren;
- r. **aan- en uitbouw:** een uit de gevel springend ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt voor bewoning;
- s. **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en zolder (kap) en met uitsluiting van onderbouw. Elke bouwlaag is maximaal 3 meter hoog;
- t. **onderbouw:** een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven het aansluitende maaiveld ligt;
- u. **zolder:** een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,50 meter bedraagt;
- v. **voorgevel van een gebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw;
- w. **achtergevel van een gebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een gebouw;
- x. **dakvoet:** de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;

- y. **afgewerkt maaiveld:** de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- z. **additionele voorzieningen:** die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemming;
- aa. **maatschappelijke voorzieningen:** het verlenen van diensten door organisaties op het gebied van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- bb. **dienstverlening:** het verlenen van diensten;
- cc. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- dd. **horeca:** het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereidde en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren;
- ee. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- ff. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een meestal dienstverlenend beroep door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
- gg. **bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
- hh. **grondgebonden agrarische bedrijven:** een agrarisch bedrijf waarbij (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond, te onderscheiden in:
 - 1. veeteelt: het houden van vee, waarbij de weidegang essentieel is;
 - 2. akkerbouw, fruitteelt en tuinbouw (waaronder bloem- en boomkwekerij): het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal en in tijdelijke kweektunnels daarbij inbegrepen);

- ii. **mestbassin:** een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal (bijvoorbeeld mestsilo, mestzak);
- jj. **kweektunnels:** halfronde of min of meer halfronde, verplaatsbare constructies met een hoogte van maximaal 2 meter, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal;
- kk. **landschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
- ll. **cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
- mm. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- nn. **geomorfologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied van de gemeente;
- oo. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
- pp. **archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog van Zeeland of de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
- qq. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht;
- rr. **WRO:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. **de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten boven het afgewerkte maaiveld;
- b. **de hoogte van een gebouw** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- e. **de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk** wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
- f. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
- g. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens** wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
- h. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- i. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
- j. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld;

- k. **vloeroppervlak** wordt conform het Bouwbesluit gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca activiteiten.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO

Ten aanzien van de gronden die op kaartblad 2 zijn voorzien van de aanduiding “aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO” wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig geacht.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Woongebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor **“Woongebied”** aangewezen gronden zijn bestemd voor de hierna genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- a. woondoeleinden;
- b. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met inachtneming van de bij deze bestemming behorende beschrijving in hoofdlijnen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, en globaal op voorschriftenkaart I ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ in beeld is gebracht:

Algemeen

- a. het woongebied is grofweg ingebed in een raamwerk dat wordt gevormd door de stoomtramzone aan de westzijde, de A58 aan de zuidzijde, de 's-Gravenpolderseweg aan de oostzijde en de bestaande stad aan de noordzijde;
- b. in het woongebied zijn maximaal 650 woningen gepland;
- c. de bestaande waterloop die onderdeel uitmaakt van de woonbuurt Overzuid zal in het nieuwe woongebied worden doorgetrokken zoals indicatief op de plankaart is aangegeven. Daar waar de watergang het nieuwe woongebied doorsnijdt, zal deze worden geïntegreerd in een groenzone die het woongebied als een groene ‘wig’ in twee buurten onderverdeelt;

- d. ten oosten van het nieuwe woongebied wordt langs de woonbuurt Overzuid een bosachtig gebied ontwikkeld dat een functie heeft als ruimtelijke geleidingszone. Ten noorden van de groene 'wig' zal de breedte van deze zone minimaal 30 meter bedragen, ter hoogte van de groene 'wig' zal deze in zuidelijke richting worden verbreed tot minimaal 40 meter. Dit gebied krijgt tevens een functie voor de afwikkeling van langzaam verkeer, de waterhuishouding en de dagelijkse recreatie (wandelen, spelen). In deze zone is geen bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden toegestaan;
- e. de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied zal geschieden door het doortrekken van de bestaande Van Hertumweg zoals indicatief op de plankaart is aangegeven. Deze gebiedsontsluiting wordt geprojecteerd tussen het nieuwe woongebied en de stoomtramzone, en zal uiteindelijk via een doortrekking van de Nansenbaan aansluiten op de 's-Gravenpolderseweg. In de gebiedsontsluitingsweg zal ter hoogte van de groene wig een 'knip' worden aangebracht. Hierdoor is tussen de woongebieden geen autoverkeer mogelijk. De buurt Ouverture is voor gemotoriseerd verkeer enkel vanuit het noorden, vanaf de Van Hertumweg en Aria enkel vanuit het zuiden, vanaf de 's-Gravenpolderseweg, bereikbaar;
- f. de ontsluiting van het nieuwe woongebied zal voor het langzaam verkeer geschieden via de indicatief op de plankaart aangegeven langzaam verkeersroutes. In de diverse groenzones worden fiets- en voetpaden aangelegd zodanig dat een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk ontstaat. Op enkele plaatsen kruisen de langzaamverkeersverbindingen het spoor. De doorgetrokken Van Hertumweg wordt in het uiterste noorden begeleid door een vrijliggend fietspad;
- g. de overige wegen in het gebied hebben het karakter van woonstraten en stegen; de woonstraten zijn georiënteerd op de groene hoofdstructuurlijnen en lopen min of meer parallel aan de op voorschriftenkaart I opgenomen groene 'wig' waarin de doorgetrokken waterloop van de woonbuurt Overzuid is geïntegreerd. Min of meer haaks op de woonstraten zijn één of twee doorsnijdingen, de stegen, gepland;
- h. gestreefd wordt naar het realiseren van kavels met een grote variatie aan oppervlaktematen;
- i. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen erf te geschieden. Met uitzondering van aaneengebouwde en niet grondgebonden woningen dient het aantal parkeerplaatsen op eigen erf bij woningen gemiddeld 2 parkeerplaatsen te bedragen;

Hoofdontsluitingsweg

- j. de structuurbepalende functie van de hoofdontsluiting dient te worden geaccentueerd, met name door:
 - het aanbrengen van een begeleidende boombeplanting (laankarakter: laanbomen van de eerste orde);
 - het aanbrengen van een breed straatprofiel, zoals indicatief is aangegeven in het principe-profiel op de plankaart;

- een (aan de oostrand van de hoofdontsluitingsweg) op de laan georiënteerde bebouwing die een samenhangend architectonisch beeld vormt;
- k. zelfstandige kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn in het woongebied uitsluitend toegestaan langs de hoofdontsluitingsweg. Tevens is hier plaats voor de woonfunctie. Vereist is dat de bebouwing een fijnschalig karakter heeft die overeenkomt met de uitstraling van de woonbebouwing in het gebied;

Groene wig

- l. in de groene wig die de twee woonbuurten scheidt, wordt langs de hoofdontsluitingsweg voorzien in één gebouw voor gestapelde woningbouw dat een ruimtelijk hoogteaccent in het woongebied vormt. Naast de woonfunctie kunnen in dit gebouw op de begane grond eveneens kleinschalige bedrijfsactiviteiten gevestigd worden.

3. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten dienste van woondoeleinden, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en speelvoorzieningen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken

4. Bouwbepalingen

4.1 Gebouwen ten dienste van woondoeleinden en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:
 - 1. ter plaatse van de gronden in de op de plankaart aangeduide zone 'bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden niet toegestaan', mag geen bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden worden opgericht;
 - 2. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel zal ten hoogste 50% bedragen;
 - 3. met betrekking tot de afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de weggrens gelden de volgende bepalingen:

-
- langs de hoofdontsluitingsweg: tenminste 5 meter en ten hoogste 10 meter;
 - langs een woonstraat: tenminste 7 meter en ten hoogste 12 meter;
 - langs een steeg dient direct aan de weggrens gebouwd te worden;
4. met betrekking tot de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens – aan en uitbouwen meegerekend – gelden de volgende bepalingen:
 - vrijstaande en halfvrijstaande hoofdgebouwen: tenminste 3 meter (tenminste aan één zijde);
 - aaneengebouwde woningen: tenminste 2 meter (voor de hoekwoning);
 5. met betrekking tot de afstand van de achtergevel van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - de achtergevel ligt maximaal op de helft van de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel, waarbij de afstand tussen de voorgevel en achtergevel maximaal 15 meter bedraagt. Deze maatvoering is niet van toepassing op gestapelde hoofdgebouwen en woningen langs de stegen;
 - de afstand tussen de achtergevels van hoofdgebouwen die met de achtergevels tegen over elkaar gesitueerd zijn, bedraagt minimaal 20 meter. Deze maatvoering is niet van toepassing op gestapelde hoofdgebouwen en woningen langs de stegen.
 6. met betrekking tot de hoogte van de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - langs de hoofdontsluitingsweg tenminste 3 en ten hoogste 4 bouwlagen;
 - langs de woonstraten tenminste 2 en ten hoogste 3 bouwlagen;
 - langs de stegen ten hoogste 2 bouwlagen;
 - het op voorschriftenkaart I 'Ruimtelijke hoofdstructuur' aangeduide hoogteaccent zal ten minste 5 en ten hoogste 7 bouwlagen bedragen;
 7. de oppervlakte van het op voorschriftenkaart I 'Ruimtelijke hoofdstructuur' indicatief aangeduide hoogteaccent zal maximaal 850 m² bedragen.
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:
1. bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd, een en ander met dien verstande dat:
 - de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
 - op de gronden tussen (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en de weggrens bijgebouwen, aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan;
-

- de afstand van vrijstaande bijgebouwen (zoals garages) tot de weggrens tenminste 12 meter zal bedragen;
- 2. de dakvoetheogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen zal ten hoogste 3 meter bedragen en de totale hoogte ten hoogste 4,5 meter.

4.2 Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 1 bouwlaag bedragen;
- b. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 25 m² bedragen;

4.3 Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3 meter bedragen.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
- b. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied alsmede – voorzover het kleinschalige bedrijfsactiviteiten betreft – op het eigen terrein.

6. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen – vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1, sub b voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1, sub b toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub b zijn toegestaan;
- b. lid 1, sub b voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;
- c. lid 4.1, sub a, onder 5, 2^e aandachtsstreepje voor een kleinere afstand tot minimaal 18 meter tussen de achtergevels van twee tegenover elkaar liggende hoofdgebouwen;
- d. lid 4.1, sub a, onder 6, 2^e aandachtsstreepje voor het bouwen van ten hoogste 4 bouwlagen, met dien verstande dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. artikel 13, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen

onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent dat:

- van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 30% ten behoeve van beroeps of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de uitoefening van detailhandel niet is toegestaan.

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

8. Procedureregels

- 8.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 7 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;
- 8.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6, sub b en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 dient een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

Artikel 6

Recreatief groengebied**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor “**Recreatief groengebied**” aangewezen gronden zijn bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- a. ter plaatse van differentiatievlak RG1:
 - 1. groenvoorzieningen;
 - 2. recreatieve voorzieningen;
 - 3. woondoeleinden;
 - 4. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - 5. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van differentiatievlak RG2:
 - 1. doeleinden van natuur, landschap en waterhuishouding ten behoeve van een landschappelijke inrichting;
 - 2. groenvoorzieningen;
 - 3. recreatieve voorzieningen;
 - 4. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van differentiatievlak RG3:
 - 1. doeleinden van natuur, landschap en waterhuishouding ten behoeve van een landschappelijke inrichting;
 - 2. groenvoorzieningen;
 - 3. recreatieve voorzieningen;
 - 4. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - 5. speelvoorzieningen;

met inachtneming van de bij deze bestemming behorende beschrijving in hoofdlijnen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, en globaal op voorschriftenkaart I ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ in beeld is gebracht:

- a. het bestaande stoomtramlijntje zal worden geïntegreerd in een brede en langgerekte groenzone van circa 130 meter breed met een ruimtelijk besloten karakter aan de oostzijde en een (half) open karakter aan de westzijde;

- b. aan de oostzijde van het stoomtramlintje is in het noordelijk gedeelte van deze groenzone incidenteel woonbebouwing toegestaan (differentiatievak RG1);
- c. de kavels waarop de bebouwing is toegestaan hebben tenminste een aaneengesloten oppervlakte van 7500 m². Hiervan mag maximaal 5% worden bebouwd, mits van het resterende kavel circa 30% als tuin en 65% als bos zal worden ingericht;
- d. aan de westzijde van het stoomtramlintje loopt de groenzone tussen de woonwerkzone en het stoomtramlintje. Deze zone functioneert als opvang van het schone regenwater uit de rest van het plangebied. Daarnaast worden in deze zone enkele restanten van oude poelgronden gecompenseerd, die door de ruimtelijke ontwikkelingen niet behouden kunnen worden. Overigens vindt ook compensatie plaats in differentiatievak RG2. In de RG 2 en 3 zone zijn geen gebouwen toegestaan (differentiatievak RG3);
- e. het bosachtige karakter van het groengebied dat de begrenzing vormt van de noordelijke entree van het nieuwe woongebied zal worden versterkt. In dit gebied zullen geen gebouwen worden toegestaan (differentiatievak RG3);
- f. in de diverse groenzones zullen fiets- en voetpaden worden aangelegd. Deze zullen op enkele plaatsen het spoor kruisen;
- g. bij de inrichting van de gronden zal rekening gehouden worden met de aanwezige 'Gastraportleiding' en 'Rioolpersleiding'.

3. Toelaatbare bebouwing

- 3.1 Ter plaatsen van het differentiatievak RG1 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. vrijstaande woningen
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen
- c. andere bouwwerken

- 3.2 Ter plaatse van de differentiatievakken RG2 en RG3 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken

4. Bouwbepalingen

4.1 Differentiatievak RG1

- a. Voor het bouwen van woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

1. op ieder kavel mag één woning met de daarbij behorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd;
2. de afstand van de bebouwing tot de bestemmingsgrens en/of differentiatiegrens zal tenminste 20 meter bedragen;
3. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens zal tenminste 20 meter bedragen;
4. de hoogte van de bebouwing zal ten hoogste 9 meter bedragen;
5. het bebouwde oppervlak zal per kavel maximaal 5% bedragen;
6. de bebouwing dient opgericht te worden binnen een bebouwingsvlak zijnde een rechthoek met een oppervlakte van 1225 m², waarvan de langste zijde maximaal 35 meter zal bedragen;

- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3 meter bedragen;

4.2 Differentiatievlak RG2 en RG3

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3 meter bedragen;

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing en afmetingen van verhardingen en groenvoorzieningen;
- b. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

6. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen – ter plaatse van het differentiatievlak RG1 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, sub a, onder 6 voor het vergroten van het bebouwingsvlak tot maximaal 1575 m², waarbij de langste zijde maximaal 45 meter zal bedragen;
- b. artikel 13, lid 1(gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca activiteiten in de woning en/of bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige

hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van het recreatief groengebied.

Dit betekent dat:

- van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 30% ten behoeve van genoemde activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woning in overeenstemming moet zijn;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

7. Procedureregels

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;

Artikel 7

Gemengd gebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Gemengd gebied**” aangewezen gronden zijn bestemd voor de hierna per differentiatievlak genoemde functies met de daarbij behorende additionele voorzieningen:

- a. ter plaatse van differentiatievlak GG1:
 1. groenvoorzieningen;
 2. woondoeleinden;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. speelvoorzieningen;
 7. recreatieve voorzieningen;
 8. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ter plaatse van differentiatievlak GG2:
 1. groenvoorzieningen;
 2. woondoeleinden;
 3. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 4. parkeervoorzieningen;
 5. speelvoorzieningen;
 6. recreatieve voorzieningen;
 7. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 8. kleinschalige bedrijfssactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’;

een en ander met inachtneming van de bij deze bestemming behorende beschrijving in hoofdlijnen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, en globaal op voorschriftenkaart I ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ in beeld is gebracht:

Differentiatievlak GG1

- a. in het noordelijk bosgebied zal in een centrale open ruimte plaats worden geboden aan het realiseren van één appartementengebouw en maximaal drie gebouwen ten behoeve van maatschappelijke

- voorzieningen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden een gebouw ten behoeve van speelvoorzieningen op te richten;
- b. ter markering van de toegang tot het nieuwe stadsdeel zal het appartementengebouw een ruimtelijk hoogteaccent in het gebied vormen;
 - c. de gebouwen dienen zodanig te worden gesitueerd dat het doorgaande laankarakter van de op de plankaart aangeduide hoofdontsluitingsweg niet wordt aangetast;
 - d. in dit gebied ligt de Groote Waterleiding, die als primaire waterloop fungeert voor de waterhuishouding van de noordelijk van het nieuwe woongebied gelegen stadsdelen. Hoewel deze waterloop in ruimtelijke zin onderdeel is van het plangebied, vervult hij geen rol in de waterhuishouding van het nieuwe stadsdeel. De Groote Waterleiding blijft als primaire waterloop gehandhaafd. Tevens zullen natuurvriendelijke oevers worden aangelegd;

Differentiatievlak GG2

- e. het bosachtige gebied dat tussen het nieuwe woongebied en de bestaande woonbuurt Overzuid zal worden ontwikkeld, mondt ten zuiden van de bestaande woonbuurt Overzuid uit in een bos- en parkgebied dat een functie heeft als ruimtelijke geleidingszone. Dit gebied krijgt tevens een functie voor de afwikkeling van langzaam verkeer, de waterhuishouding en de dagelijkse recreatie (wandelen, spelen). Tevens biedt het een hoogwaardige omgeving voor de situering van 'enkele' bijzondere woontypologieën. Evenals in een gedeelte van het woongebied is in een minimaal 40 meter brede zone langs de woonbuurt Overzuid geen bebouwing ten behoeve van de functie Woondoeleinden toegestaan. Richting de 's-Gravenpolderseweg verengt deze zone zich tot minimaal 30 meter, waar bebouwing is toegestaan met een maximale hoogte van drie bouwlagen;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn in dit differentiatievlak uitsluitend toegestaan in de zone gelegen binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour die grenst aan de 's-Gravenpolderseweg;
- g. de bestaande monumentale bebouwing zal worden behouden;
- h. de gebouwen zullen gesitueerd worden langs bestaande of geplande routes lopend aan de randen van het gebied, zodat ze eenvoudig bereikbaar zijn vanaf de bestaande infrastructuur.

3. Toelaatbare bebouwing

3.1 Ter plaatse van het differentiatievlak GG1 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. één hoofdgebouw ten dienste van woondoeleinden;
- b. maximaal drie hoofdgebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen;

- c. één hoofdgebouw ten dienste van speelvoorzieningen;
 - d. andere bouwwerken.
- 3.2 Ter plaatse van het differentiatievlak GG2 mogen op deze gronden uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:
- a. hoofdgebouwen ten dienste van woondoeleinden, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en speelvoorzieningen;
 - b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
 - c. andere bouwwerken;

4. **Bouwbepalingen**

4.1 **Differentiatievlak GG1**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak, met inachtnaam van het aangegeven maximum bebouwingspercentage;
 - 2. de afstand van de hoofdgebouwen tot de weggrens zal tenminste 10 meter bedragen;
 - 3. met betrekking tot de hoogte van de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - hoofdgebouwen ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen ten hoogste 8,50 meter;
 - hoofdgebouw ten dienste van de woondoeleinden tenminste 5 en ten hoogste 7 bouwlagen;
 - hoofdgebouw ten dienste van de speelvoorzieningen ten hoogste 1 bouwlaag;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zal maximaal 6350 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een afzonderlijk hoofdgebouw maximaal 4500 m² zal bedragen;
 - 5. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten behoeve van de woondoeleinden zal maximaal 900 m² bedragen;
 - 6. de oppervlakte van het hoofdgebouw ten behoeve van speelvoorzieningen zal maximaal 25 m² bedragen.
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3 meter bedragen.

4.2 Differentiatievlak GG2

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak, met inachtnaam van het aangegeven maximum bebouwingspercentage;
 2. ter plaatse van de gronden in de op de plankaart aangeduide zone 'bebouwing ten behoeve van de functie Woondoeleinden niet toegestaan', mag geen bebouwing ten dienste van de functie Woondoeleinden worden opgericht;
 3. in de zone gelegen binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour mag geen geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de wet Geluidhinder worden gebouwd;
 4. de afstand van gebouwen tot de weggrens en of bestemmingsgrens zal tenminste 15 meter bedragen;
 5. met betrekking tot de hoogte van de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - in de zone gelegen binnen de op de plankaart aangegeven geluidscontour tenminste 5 en ten hoogste 7 bouwlagen;
 - binnen een afstand van 25 meter tot de op de plankaart aangeduide 'monumentale bebouwing' ten hoogste 3 bouwlagen;
 - in het overige gebied ten hoogste 5 bouwlagen, met dien verstande dat in de op de kaart aangegeven zone 'bebouwingshoogte maximaal 3 bouwlagen' de hoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 3 bouwlagen zal bedragen;
 - hoofdgebouw ten dienste van speelvoorzieningen ten hoogste 1 bouwlaag;
 6. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal maximaal 850 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van een grondgebonden woning maximaal 150 m² zal bedragen;
 7. de oppervlakte van een hoofdgebouw ten behoeve van speelvoorzieningen zal maximaal 25 m² bedragen;
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:
1. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij de op de plankaart aangeduide monumentale bebouwing, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen ten hoogste 450 m² zal bedragen;
 2. de dakvoetheogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen zal ten hoogste 3 meter bedragen en de totale hoogte ten hoogste 4,5 meter.
- c. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3 meter bedragen.

5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing en afmetingen van verhardingen, groen- en speelvoorzieningen;
- b. de plaatsing, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied alsmede – voorzover het kleinschalige bedrijfsactiviteiten of maatschappelijke voorzieningen betreft – op het eigen terrein.

6. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – met inachtneming van het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen – vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 1, sub b, onder 8 voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub b, onder 8 zijn toegelaten;
- b. artikel 13, lid 1 (gebruiksbepalingen):
 - voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen;
 - voor de uitoefening van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca activiteiten in de op de plankaart aangeduide monumentale bebouwing;

met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent dat:

- van de begane grondvloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 30% ten behoeve van genoemde activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- het gebruik naar aard met het woonkarakter van de woning in overeenstemming moet zijn;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;

- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen - de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

8. Procedureregels

- 8.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in lid 7 is afdeling 3.4 Awb van toepassing;
- 8.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 6, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 dient een onafhankelijke milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

Artikel 8

Toeristische spoorweg

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Toeristische spoorweg**” aangewezen gronden zijn bestemd voor het instandhouden en exploiteren van een cultuurhistorische-recreatieve spoorlijn met de daarbij behorende additionele voorzieningen, alsmede de bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5 meter bedragen.

4. Aanlegvergunning

4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van graaf-, bagger-, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
- b. het egaliseren en ophogen van gronden;
- c. het vellen en rooien van hout- en struikgewas;
- d. het aanbrengen van onder- of bovengrondse leidingen;
- e. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- f. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharden oppervlaktes.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Voorzover werken en of werkzaamheden tot de normale onderhoudswerken worden gerekend, zijn deze in het algemeen toelaatbaar en niet aanlegvergunningplichtig.

De werkzaamheden mogen echter niet leiden tot onevenredige schade en/of onomkeerbare gevolgen voor het landschappelijke karakter van de in de bestemming begrepen gronden.

4.3 Beoordeling

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de in de bestemming begrepen gronden.

Artikel 9

Agrarische doeleinden (A)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Agrarische doeleinden**” aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken van geringe afmetingen, zoals afrasteringen en drinkgelegenheden voor vee, maar met uitzondering van mestbassins.

3. Bouwbepalingen

De andere bouwwerken zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen.

4. Aanlegvergunningen

4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van boomgaarden binnen een afstand van 50 meter tot de bestemmingen ‘Woongebied’, ‘Recreatief groengebied’ en ‘Gemengd gebied’;
- b. het aanleggen van een waterbassin.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar:

- a. indien deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. indien hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige schade wordt toegebracht aan de belangen van aangrenzende bestemmingen (4.1.a) of aan de landschappelijke waarden (4.1.b).

5. Specifieke gebruiksbepalingen

5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 13, lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een mestbassin (voorzover geen bouwwerk zijnde),
- b. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

5.2 Toelaatbaar gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 13, lid 1 wordt niet gerekend:

het plaatsen van (niet-vergunningplichtige) tijdelijke kweektunnels met een hoogte van maximaal 1,20 meter.

6. Vrijstelling

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het oprichten van (vergunningplichtige) tijdelijke kweektunnels met een hoogte van maximaal 2 meter, mits deze niet meer dan 4 maanden per jaar op de landbouwgronden aanwezig zijn.

Artikel 10

Transportleidingen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Transportleidingen**” aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, voor het op de kaart aangegeven aantal meters aan weerszijden van de as van de op de kaart aangegeven lijn, tevens bestemd voor:

- a. het transport van gas door een gastransportleiding, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding ‘I’;
- b. het transport van afvalwater door een rioolpersleiding, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding ‘II’.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 In afwijking van het bepaalde bij andere bestemmingen mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken, met dien verstande dat de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien en voorzover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

3. Aanlegvergunning

3.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) binnen het op de plankaart aangegeven aantal meter aan weerszijden van het hart van de in lid 1 genoemde leidingen de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van graaf, bagger, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
- b. het egaliseren en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verleggen of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharderen oppervlaktes;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

3.2 Uitzonderingsbepaling

Voorzover werken en/of werkzaamheden tot de normale onderhoudswerken worden gerekend, zijn deze in het algemeen toelaatbaar en niet aanlegvergunningsplichtig.

3.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor, danwel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht.

4. Procedureregels

4.1 Bouwvergunning

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een bouwvergunning als bedoeld in lid 2.2., winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) met betrekking tot de vraag of het leidingbelang zich niet tegen het bouwplan verzet.

4.2 Aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3.1, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het leidingbelang.

Artikel 11

Archeologisch vindplaats

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als “**Archeologische vindplaats**” aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

2. Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op of in deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

andere bouwwerken.

- 2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

3. Procedureregels

Alvorens omtrent het verlenen van een bouwvergunning als bedoeld in lid 2.2 te beslissen, winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

4. Aanlegvergunning

4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

4.2 Uitzonderingsbepaling

Voorzover werken en/of werkzaamheden tot de normale onderhoudswerken worden gerekend, zijn deze in het algemeen toelaatbaar en niet aanlegvergunningsplichtig.

4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor, danwel door de te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden van de gronden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

5. Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4.1, winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

PARAGRAAF III
OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12

Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van bepalingen in dit plan voor:
 - a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van ten hoogste 15 m² en een hoogte van ten hoogste 1 bouwlaag;
 - b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar;
 - c. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 12 meter;
 - d. het afwijken van in de voorschriften gegeven hoogtemaat voor bebouwing tot maximaal 10% van de voorgeschreven maat.
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

artikel 13

Gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel die strijdig is met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod, indien strikte toepassing, daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 14

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. **Vrijstellingsbepaling**
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 15

Faseringsregeling

1. De realisering van de uitbreidingslocatie vindt plaats volgens de volgende fasering:

<u>Periode</u>	Maximaal aantal woningen
2000 tot en met 2002	220 woningen
2003 tot en met 2005	240 woningen
2006 tot en met 2008	240 woningen
2009	80 woningen

2. De in lid 1 per periode genoemde, maximale aantallen te bouwen woningen mogen slechts worden overschreden met het totaal aantal woningen dat in de daaraan voorafgaande periode(n) ten opzichte van de bepaalde maxima minder is gebouwd, mits het totaal aantal te bouwen woningen tot en met die periode niet wordt overschreden. In alle andere gevallen mogen de in lid 1 genoemde aantallen slechts worden overschreden nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Artikel 16

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8, lid 4.1;
- artikel 9, lid 4.1;
- artikel 9, lid 5.1;
- artikel 10, lid 3.1;
- artikel 11, lid 4.1;
- artikel 13, lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Artikel 17

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan “Ouverture/Aria”.

20 januari 2000