

VOORSCHRIFTEN

FEBRUARI

2000

GEMEENTE CUIJK c.a.

Voorschriften, deel uitmakende van het bestemmingsplan Heeswijkse
Kampen, fase III.

INHOUDSOPGAVE

BLZ

PARAGRAAF I. DEFINITIES.....	3
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2. Wijze van meten.....	7
PARAGRAAF II. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.....	8
Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen.....	8
PARAGRAAF III. BESTEMMINGEN.....	13
Artikel 4. Landschapspark.....	13
Artikel 5. Uit te werken Landschapspark.....	17
Artikel 6. Recreatiewater.....	19
Artikel 7. Woondoeleinden.....	21
Artikel 8. Uit te werken woondoeleinden.....	29
Artikel 9. Structuurgroen.....	31
Artikel 10. Agrarisch gebied.....	33
Artikel 11. Bedrijfsdoeleinden.....	35
Artikel 12. Hotel.....	39
Artikel 13. Restaurant.....	42
Artikel 14. Nutsvoorzieningen.....	44
Artikel 15. Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming).....	46
Artikel 16. Verkeersdoeleinden.....	48
PARAGRAAF IV. ALGEMENE BEPALINGEN.....	49
Artikel 17. Dubbeltelbepaling.....	49
Artikel 18. Algemene vrijstellingsbevoegdheid.....	49
Artikel 19. Wijzigingsbevoegdheid.....	49
Artikel 20. Procedureregels.....	50
Artikel 21. Overgangsbepaling.....	50
Artikel 22. Titel.....	50

PARAGRAAF I. DEFINITIES.

Artikel 1. *Begripsbepalingen.*

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan of plan: het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, fase III, zijnde de kaart en de voorschriften;
2. (plan)kaart: de kaart deel uitmakende van het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, fase III, tekeningnummer 98-05, laatst gewijzigd december 1999.
3. profielkaart(en): de kaarten, behorende bij het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, fase III,, waarop de oeverprofielen zijn aangegeven:
 - tekeningnummer 98-06; laatst gewijzigd juli 1999
4. 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;
5. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, al dan niet geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
6. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
7. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
8. eengezinshuis: een gebouw, dat bestaat uit één woning;
9. gestapelde woningen: woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met de daarbij behorende bergingen;
10. geschakelde woningen: woningen geschakeld door een bijgebouw;
11. bouwperceel: een aaneengesloten bij een bestaand of een te bouwen gebouw of gebouwencomplex behorend stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
12. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
13. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

14. bijgebouw: een vrijstaand, aan- of uitgebouwd gebouw, behorend bij en ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage en een berging;
15. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die als scheiding tussen verschillende bestemmingen dient;
16. bestemmingsvlak: een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak waarmee gronden zijn aangegeven met dezelfde bestemming;
17. bebouwingsvlak: een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;
18. bebouwingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn welke niet door bebouwing mag worden overschreden;
19. perceelsgrens: een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein, water of van de openbare weg scheidt;
20. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, waarbij ook de begane grond maar niet de onderbouw en de zolder als bouwlaag gelden;
21. aan huis verbonden beroep: een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
22. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
23. bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor de uitoefening van een bedrijf
24. kantoorachtige bedrijven: bedrijven met behoefte aan representatieve uitstraling welke onder andere tot uitdrukking komt in een hoogwaardige architectonische kwaliteit. Een lage publiek- en verkeersaantrekkende werking is een belangrijk criterium
25. publiek- en verkeersaantrekkende werking: de arbeids- en/of bezoekersintensiteit;
26. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren en/of houtteelt met een korte looptijd;

27. volwaardig agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf dat een bedrijfsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate verzekerd is;
28. kleinschalig agrarisch bedrijf: een niet-volwaardig agrarisch bedrijf dat niet vergunningplichtig is als bedoeld in artikel 8.1. van de Wet milieubeheer;
29. horecabedrijf: een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
30. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
31. restaurant: 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;
32. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven van dansen een wezenlijk onderdeel vormt;
33. erotisch getinte horeca: een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hoewel niet in horeca in strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop een seksclub en een seksautomatenhal;
34. dagrecreatie: recreatief buitenverblijf tussen zonsopgang en zonsondergang al dan niet doorgebracht in onderkomen, die na afloop van het verblijf tezamen met andere meegebrachte voorwerpen, worden verwijderd;
35. intensieve (dag)recreatie: die gedragsvorm waarbij het verlangen naar deelname aan (dag)recreatieactiviteiten voorop staat; als regel zal bij deze wijze van recreëren het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid groot zijn;
36. extensieve recreatie: die vormen van openluchtrecreatie waarbij in het algemeen het verlangen naar rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is;
37. extensief recreatief (mede)gebruik: die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en vissen;
38. passantenhaven: een plaats, die zodanig is ingericht, dat een ieder zijn schip tussen zonsopgang en zonsondergang kan afmeren;

39. verblijfsrecreatie: recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen;
40. doeleinden van openbaar nut: gasregelstations, transformatorstations, elektriciteitsvoorzieningen en soortgelijke voorzieningen van algemeen belang;
41. maatschappelijke voorzieningen: educatieve, medische, sociale en/of culturele voorzieningen, zoals een gymzaal, buurthuis, school e.d.;
42. cultuurhistorische waarde: de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de verkaveling of de architectuur. Onder cultuurhistorische waarde wordt mede verstaan de archeologische waarde;
43. archeologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van de menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
44. tijdelijke waakkade: een vanwege veiligheidsoverwegingen aan te leggen grondlichaam voor een periode van maximaal 5 jaar na het van kracht worden van het bestemmingsplan ;
45. tijdelijke depotruimte: een bovengrondse opslag van zand, klei en/of grint voor een periode van maximaal 5 jaar na het van kracht worden van het bestemmingsplan;
46. Wet geluidhinder: Wet van 16 februari 1979, Stbl. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet luidt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;
47. Wet milieubeheer: Wet van 15 oktober 1992, Stbl. 551, zoals deze luidt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;
48. Woningwet: Wet van 29 augustus 1991, Stbl. 439, houdende regels inzake het bouwen en de volkshuisvesting, zoals deze wet luidt ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

Artikel 2. Wijze van meten.

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

1. goothoogte: de goot en/of boeihoogte van gebouwen welke gevormd wordt door de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan de hoogte van de kruin van de weg (ter plaatse) vanwaar het gebouw (voornamelijk) toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 0,20 meter boven laatstgenoemde hoogte is gelegen;
2. bebouwingshoogte c.q. hoogte: van het hoogste punt van een bouwwerk (uitgezonderd schoorstenen, torens, masten, balustrades en windvanen) tot aan de hoogte van de kruin van de weg (ter plaatse) vanwaar het gebouw (voornamelijk) toegankelijk is, dan wel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel indien deze hoogte meer dan 0,20 meter boven laatstgenoemde hoogte is gelegen;
3. bebouwde oppervlakte: de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op één meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein.
4. oppervlakten voor een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidingsmuren, gerekend vanaf 1,00 meter boven peil;
5. inhoud van een bouwwerk: tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en boven begane grond vloeren, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen;
6. afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de zijgevel van het gebouw;
7. breedte en diepte van een bouwwerk: tussen buitenwerkse eindgevelvlakken, tussen harten van scheidingsmuren dan wel tussen het hart van een scheidingsmuur en het buitenwerks eindgevelvlak.

PARAGRAAF II. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.

Artikel 3. *Beschrijving in hoofdlijnen.*

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden, die ingevolge de artikelen 4 tot en met 16 aan de daar bedoelde gronden zijn toegekend, worden nagestreefd.

3.1. Algemeen.

In het gebied Heeswijkse Kampen wordt realisatie van een hoogwaardig woongebied in nauwe samenhang met een recreatieplas nagestreefd. Zowel de plas als het beeld van de nieuwbouwwijk dienen bij te dragen aan een vernieuwd en representatief beeld van de woonkern Cuijk. Uitgangspunten bij de ontwikkeling van het gebied Heeswijkse Kampen is tevens herstel en versterking van de grote landschappelijke basisstructuur: vergroting van het contrast tussen de ruimtelijk verdichte stroomruggen en de open komgebieden. De plas die na realisatie van het zandwinningproject achterblijft, biedt eveneens uiteenlopende mogelijkheden op het gebied van water- en oeverrecreatie alsmede voor natuurbouw en voegt zo een extra dimensie toe aan het wonen in Cuijk.

De ontwikkeling van een gedifferentieerd en hoogwaardig woonmilieu vormt de hoofddoelstelling van het plan. De combinatie van de woonfunctie met water als sfeer- en ruimtebepalend element biedt diverse mogelijkheden voor aantrekkelijke woonvormen en woonomgeving. Waar het element water bij de ontwikkeling van de afzonderlijke woonmilieus ontbreekt, zullen groenvoorzieningen als ruimtelijk geleedende en sfeerbepalende elementen fungeren.

3.2. Ruimtelijke karakteristiek.

Evenals elders langs de Maas is ook binnen het plangebied sprake van een afwisseling tussen komgebieden en stroomruggen. Deze differentiatie in bodemgesteldheid is aanleiding geweest voor een gedifferentieerde opzet voor zowel het woongebied als de zandwinningsplas. Deze plas is voor het belangrijkste deel gesitueerd in de noordelijke kom, waar het wateroppervlak zich in z'n volle lengte uitstrekt tussen spoorlijn en snelweg. Op deze wijze wordt de leegte, de openheid van deze tot de Beerse Overlaat toebehorende kom heel letterlijk benadrukt. De noordoever van de plas, gevormd door de oplopende stroomruggronden van de Lange Linden zal door natuurbouw en bebossing enerzijds een natuurlijk decor voor de recreatieplas vormen; anderzijds wordt de grootschalige bedrijvigheid van het gebied "Haven Cuijk" wat naar de achtergrond gedrongen, zo niet geheel aan het oog onttrokken.

Hier ook zal, gunstig gelegen ten opzichte van de zon, een strandbad worden ontwikkeld, waarbij de recreanten zich als het ware in het bosmilieu bevinden en over het water terugkijken naar "de stad". Een enkel boerenhuis kan, hoog op de stroomrug gelegen, een directe relatie met het water krijgen.

De overige bebouwing blijft op de Lange Linden georiënteerd. Meer oostelijk zal natuurbouw het beeld van de oever bepalen, evenals in het gebied langs de spoorbaan. Aan de westzijde van de plas is een surfstrand geprojecteerd.

De plas krijgt naar het zuiden toe een sterk geleed karakter, waarbij ter plaatse van de Nielt, op het restant van een stroomrug, een verstedelijkte woonbuurt wordt gerealiseerd, die als een burcht in het water ligt. Dit stedelijke wooneiland is aan de landzijde door een grachtje gescheiden van een meer centraal gelegen gedeelte van de wijk. Hier bevindt zich de "ruggengraat van het totale woongebied; een hoofdstraat met een stedelijk karakter, waarlangs de voorzieningen als winkels, dienstverlening en een school zijn gelegen. Waar deze route langs het water loopt is een verlaagd plateau aan het water gedacht, dat als plein of als promenade fungeert. Ook bevindt zich hier een jachthaven c.q. passantenhaven. Meer naar het westen dringt het water wat sterker het woongebied in, waardoor een aantal zachte, groene wooneilanden ontstaat. De woningdichtheid is hier veel lager en de bebouwing is hier in hoofdzaak vrijstaand en beperkt van hoogte.

Dit deel van het woongebied wordt door een groene geleedingszone gescheiden van het zuidelijk deel van het plangebied. Deze groenzone verbindt het Brouwersbosje, oostelijk van de vuilstort, met het westelijk van de woonbuurt gelegen parkgebied. Waar de hoofdas met de aanliggende voorzieningen de geleedingszone kruist ligt een speelweide die tevens als evenemententerrein kan dienen. Hier is tevens de school geprojecteerd. Deze weide, de parkachtig in te richten vuilstort en het Brouwersbosje vormen te samen het centraal gelegen buurtpark dat de bestaande buurt en het nieuwe woongebied met elkaar verbindt. Tussen het woongebied en de snelweg zal een ruimtelijk extensievere parkzone worden ontwikkeld waarin een aantal sportvoorzieningen kan worden opgenomen. Hiermee wordt tevens een ruimtelijke overgang naar het aan de andere zijde van de snelweg gelegen landschap gerealiseerd.

Nabij de geleedingszones zullen in de toekomst eveneens woongebieden worden ontwikkeld. Gedacht wordt aan een wat dichter woongebied ten zuiden van de geleedingszone en aan luxueuze urban villa's langs de Havenlaan. Deze toekomstige woongebieden, welke krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dienen te worden uitgewerkt, hebben op de plankaart de aanduiding "W4" en "W5". Opgemerkt wordt nog dat de bestaande landwegen en de hierlangs gegroepeerde bebouwing mede bepalend zijn voor de hoofdopzet van deze woongebieden. Ten zuiden van de geleedingszones is gelegen een gebied met een agrarische bestemming. Binnen dit gebied is nog een enkel agrarisch bedrijf aanwezig.

Het uiterste zuidwesten van het gebied toont een verweving van, uit een oogpunt van woonmilieu aanvaardbare, hoogwaardige bedrijvigheid, waarbij het reeds aanwezige hotel als een logische hoeksteen kan fungeren. Mede doordat deze bedrijvenschil een geluidwerende functie heeft, kan in het achterliggende woongebied een hoogwaardig woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien leidt dit tot een optimale planeconomie in dit, door akoestische beperkingen gedomineerde, gebied.

3.3. Nadere karakterisering woon- en bedrijfsmilieu.

W1/W6	Wooneiland "de Nielt": stedelijk wonen * intensief wonen in dichtheden van maximaal 40 woningen/ha * efficiënte verkaveling met overwegend kavels tussen 150 en 200 m² * laagbouw, afgewisseld met stapelbouw in de sfeer van appartementen en meergezinshuizen, ter ondersteuning van het stedelijke karakter langs de oever: gesloten bebouwing in hoge dichtheden, die contrasteert met open water * gevarieerd woonmilieu door gesloten bebouwing en binnenhofjes, maar met accent op kade, promenade en haven * gemeenschappelijke, stedelijke (groen)voorzieningen van beperkte afmetingen * voorzieningen en winkels langs stedelijke as vlakbij
W2/W5	Wonen in gematigde dichtheid * woondichtheden van maximaal 25 woningen/ha * kaveloppervlak tot 400 m² * gestapelde bouwwerken als accenten, waarvan minimaal 7 bouwwerken in W2 en 6 in W5 * beperkt aandeel rijtjeshuizen * stedenbouwkundige/architectonische variatie door bijzondere hoekoplossingen, gevelsprongen e.d. * openbaar groen gebundeld in parkstroken, mede t.b.v. langzaamverkeersroutes
W3	Wonen aan het water * woondichtheden van maximaal 20 woningen/ha * overwegend vrijstaande huizen of "twee onder één kap" * woonmilieu gekenmerkt door ruimere kavels (± 500 m²) * tuinen direct gelegen aan water (plas dan wel kreek) * groen oevermilieu dat contrasteert met stedelijk karakter van wooneiland "de Nielt" * extensief karakter biedt ruimte voor langzaam-verkeersroutes
W4	Wonen in het bos * zeer extensief woonmilieu met maximaal 15 woningen/ha * ruime/zeer ruime kavels in een bosachtige omgeving * accent op vrijstaande villa's * extensief karakter biedt ruimte voor langzaam-verkeersroutes
B	Bedrijfsmilieu * vestiging van niet-milieuhinderlijke en niet-verkeersaantrekkende bedrijvigheid * gunstige vestigingsvoorwaarden door optimale ontsluiting en een representatief bosachtig milieu * hotel beschikt over een zichtlocatie en is bovendien langs een doorgaande route met zakelijk en recreatieverkeer gesitueerd * overige bedrijven met presentatiemogelijkheid naar Beersebaan

3.4. Fasering.

De realisering van de ontgronding ten behoeve van zandwinning en de ontwikkeling van het woongebied Heeswijkse Kampen vragen door haar omvang om een goede onderlinge afstemming en fasering van de afgraving enerzijds en de nieuwbouw anderzijds. Omdat de ontgrondingactiviteiten voor aanzienlijke geluidsoverlast kunnen zorgen, moet de afgraving zodanig gerealiseerd worden, dat de nieuw te bouwen wijken uit oogpunt van geluid geen onnodige hinder ondervinden. Feitelijk komt het erop neer dat de aan toekomstige woonwijken grenzende ontzanding al voltooid moet zijn, op het moment dat met de woningbouw langs de oevers begonnen wordt. Rekening houdende met het vorenstaande en gelet op het woningbouwprogramma voor de gemeente Cuijk tot 1 januari 2005 is voor de op de plankaart aangegeven gebieden W1, W2 en W3 een fasering van de uitgifte van woningbouw per type per jaar opgesteld. Deze fasering is aangegeven in onderstaande tabel.

Jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Totaal
Type woning							
rijtjes	0	22	0	45	0	0	67
appartementen	75	28	25	26	0	13	167
2 onder 1 kap	14	58	12	26	22	60	192
vrijstaand	20	50	38	10	59	32	209
	109	158	75	107	81	105	635

Voorts is in artikel 8 Uit te werken woondoeleinden een verdere uitbreiding van woningbouw gepland voor de op het plankaart aangegeven gebieden "W4", "W5" en "W6". Opgenomen is een uitwerkingsverplichting als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze woningen dienen gefaseerd te worden gebouwd, zulks ter waarborging van een evenwichtige uitvoering. In verband hiermede is de fasering gekoppeld aan het provinciale verstedelijkingsbeleid. Opgenomen is dat de te bouwen woningen moeten passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, gebaseerd op het provinciale groeiklassenbeleid conform het streekplan en de daaruit voortvloeiende richtgetallen. Verder is opgenomen dat de te bouwen woningen, voor zover gelegen in gebied "W4", uitsluitend buiten de op de plankaart aangeduide milieuhindercirkel mogen worden gebouwd.

3.5. Verkeerskundige karakteristiek.

Met het oog op het beleid van de hogere overheden inzake het terugdringen van de (auto-)mobiliteit dient de opbouw en de ontsluitingsstructuur van het plangebied aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. bestemmingsvreemd verkeer (extern verkeer) dient zoveel mogelijk uit de woonwijken geweerd te worden. Dit betekent dat de route naar het industrieterrein Haven Cuijk, het hotel, recreatiegebied de Kraaienbergse plassen en mogelijk nieuwe bedrijvigheid buiten het woongebied wordt gehouden. Andersom geldt voor de ontsluiting van deze functies dat een directe route die aansluit op Beersebaan-Rijksweg 73 de voorkeur geniet;
2. om binnen het plangebied zelf geen onnodig autoverkeer (intern verkeer) op te roepen en de overlast voor het woongebied tot een minimum te beperken is een aantal uitgangspunten van belang:
 - a. de verkeersstructuur sluit zo direct mogelijk aan op het gemeentelijke hoofdwegennet en het extern wegennet. In de onderhavige situatie pleit dit voor een centrale ontsluitings- en verzamelweg, waar ook de voorzieningen aan worden gesitueerd. De woonbuurten kunnen het best direct op deze hoofdas worden aangesloten door een doodlopende insteek (kamstructuur). Lussen en onderlinge verbindingen dienen zoveel mogelijk te worden vermeden;
 - b. het voordeel van een kamstructuur is dat hierdoor achter de woningen goede en veilige langzaamverkeerroutes kunnen ontstaan. Deze dienen via directe relaties te leiden naar de belangrijkste voorzieningen langs de centrale as, maar ook naar het centrum, het station en het regionale fietsroutenet;

- c. voor een goede ontsluiting dient de nieuwe woonwijk opgenomen te worden in de route van het openbaar streekvervoer, zodat het centrum maar ook de omliggende plaatsen met de bus kunnen worden bereikt.

Langzaamverkeerroutes dienen een aantrekkelijke en veilige verbinding te bieden voor fietsers en voetgangers door voldoende te voorzien in beschutting, verlichting en sociale veiligheid. De routes dienen goed aan te sluiten op de omliggende wijken c.q. het buitengebied en bovenwijkse routes. Deze langzaamverkeerroutes dienen in ieder geval te worden aangelegd op of nabij de aanduidingen op de kaart.

De ligging en indeling van de profielen van wegen zijn indicatief op de kaart opgenomen

3.6. Milieukundige karakteristiek.

Akoestisch gezien wordt het gebied beïnvloed door verkeerslawaaï vanaf de Rijksweg 73 en de Beersebaan, industrielawaaï vanaf het noordelijk van de Lange Linden gelegen gezoneerde bedrijventerrein alsmede spoorweglawaaï.

Op de kaart zijn de geluidscontouren aangegeven. Nieuwe geluidsgevoelige functies mogen niet worden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven zone weg-lawaaï en zone spoorweglawaaï dan wel binnen 400 meter uit de as van de Rijksweg 73. Binnen de zone industrieterrein zullen eveneens geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies worden gesitueerd.

In het gebied wordt een aantal geluidwerende voorzieningen aangebracht om de woon- en leefkwaliteit te verhogen. Zo zal een vermindering van de geluidhinder door de Rijksweg 73 en de Beersebaan worden bereikt door in groenstroken geïntegreerde geluidswallen op te richten. Ook zullen de bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde mede een geluidsafschermende functie moeten vervullen.

PARAGRAAF III. BESTEMMINGEN.

Artikel 4. *Landschapspark.*

4.1. Doeleindenomschrijving.

4.1.1. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurbouw;
 - b. woondoeleinden;
 - c. kleinschalige agrarische bedrijfsdoeleinden;
 - d. extensieve recreatie;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. verkeersdoeleinden;
 - g. water
 - h. waterhuishouding;
 - i. leidingen;
 - j. voorzieningen van openbaar nut;
 - k. voor zover op de kaart de nadere aanduiding "archeologische vindplaats" is aangegeven, zijn deze gronden tevens bestemd voor de daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

4.1.2. De gronden op de kaart aangeduid als "tijdelijke depotruimte" zijn tot 5 jaar na het van kracht worden van dit bestemmingsplan tevens bestemd voor een tijdelijk depotruimte met de bijbehorende voorzieningen.

4.1.3. De op de kaart tussen de bestemming Recreatiewater (artikel 6) en de aanduiding "insteeklijn maaiveld" gelegen gronden zijn tevens bestemd voor zand-, klei- en grondwinning met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Daarbij zal de fasering zodanig zijn dat de voortgang van de woningbouw niet in gevaar wordt gebracht.

4.1.4. De gronden gelegen binnen 50 meter uit de op de kaart aangegeven aanduiding "insteeklijn maaiveld" zijn tot 5 jaar na het van kracht worden van dit bestemmingsplan tevens bestemd voor tijdelijke waakkaden.

4.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

4.2.1. Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. kleinschalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bestaande woningen;
- c. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in 4.1. genoemde doeleinden;
- d. binnen de doeleinden passende verhardingen, zoals voor parkeergelegenheid of toegangs- en ontsluitingswegen;

- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van zandwinning gericht op de ontwikkeling van het landschapspark;
- h. waterlopen;
- i. gebouwen ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut, een en ander bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2.2. Van het bepaalde in 4.2.1. zijn uitgezonderd:

- a. nieuwe dan wel andere bedrijvigheid
- b. nieuwe (bedrijfs-)woningen dan wel splitsing van bestaande woningen.

4.3. Bebouwing.

4.3.1. Voor de op de kaart met "A" aangeduide *kleinschalige agrarische bedrijven* gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de woning mag worden vergroot tot ten hoogste 450 m³;
- b. bij verbouw c.q. uitbreiding van een woning mag de bouwhoogte niet hoger worden dan voorheen, behoudens een geringe verhoging voor zover deze noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
- c. bij algehele of nagenoeg algehele herbouw mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4,00 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 8,00 meter;
- d. de woning mag alleen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden herbouwd;
- e. binnen het op de kaart aangegeven bouwperceel mogen worden bedrijfsgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m²;
- f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 9,00 meter;
- g. de dakhelling van een bedrijfsgebouw bedraagt 45%;
- h. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3,00 meter;
- i. van de op de plankaart met een zwarte driehoek aangegeven bebouwing mag de cultuurhistorische waardevolle verschijningsvorm niet wezenlijk worden aangetast.

4.3.2. Voor de op de kaart met "B" aangeduide *bestaande woningen* gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de woning mag worden vergroot tot ten hoogste 450 m³;
- b. bij verbouw c.q. uitbreiding van een woning mag de bouwhoogte niet hoger worden dan voorheen, behoudens een geringe verhoging voor zover deze noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
- c. bij algehele of nagenoeg algehele herbouw mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4,00 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 8,00 meter;
- d. de woning mag alleen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden herbouwd;
- e. per woning mogen, binnen het op de kaart aangegeven bouwperceel, ten hoogste 2 bijgebouwen worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,00 meter;
- g. de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- h. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot een woning mag niet meer dan 20,00 meter bedragen.

- 4.3.3. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen, zijnde* gelden de volgende bepalingen:
- binnen het op de kaart aangegeven bouwperceel mag de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
 - buiten het op de kaart aangegeven bouwperceel mag de hoogte niet meer bedragen dan 1,00 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,50 meter mag bedragen.

- 4.3.4. Binnen de gronden die ingevolge 4.1.2. zijn aangewezen als *tijdelijke depotruimte* mag de hoogte van de opslagruimte maximaal 5,00 meter bedragen.

- 4.3.5. De in 4.1.4. opgenomen *tijdelijke waakkaden* mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn.

4.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- in 4.3.1. onder d. ten einde de ondergeschikte bouwdelen op te richten buiten het op de plankaart aangegeven bouwperceel;
- in 4.3.1. onder h. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen in één der zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen;
- in 4.3.2. onder g. tot verhoging van de totale oppervlakte tot 80 m², onder de voorwaarden dat:
 - de vrijstelling in overeenstemming is met het doel en de uitgangspunten van het plan, zoals neergelegd in de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen;
 - de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

4.5. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter waarborging van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen nadere eisen stellen ten aanzien van de inrichting van de gronden, met name voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van ontsluitingswegen, indien zulks noodzakelijk is:

- ter waarborging van de functionele en ruimtelijke structuur ter plaatse;
- voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid.

4.6 Gebruiksbeplanning.

- 4.6.1. Het is verboden de in de bestemming "Landschapspark" begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming, zoals nader omschreven in de doeleindenomschrijving.
- 4.6.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de gronden voor:
- a. woondoeleinden in (vrijstaande) bijgebouwen;
 - b. de uitoefening van een andere bedrijfsactiviteiten (inclusief detailhandel), dan volgens het bepaalde in 4.1. is toegestaan;
 - c. dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;
 - d. opslag 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 de grond.
- 4.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 4.6.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 4.6.4. Overtreding van het bepaalde in 4.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5 *Uit te werken Landschapspark.*

5.1. Doeleindenomschrijving:

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurbouw;
- b. water;
- c. intensieve en extensieve recreatie;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeersdoeleinden;
- f. leidingen;
- g. waterhuishouding;
- h. voorzieningen van openbaar nut;
- i. voor zover op de kaart de nadere aanduiding "archeologische vindplaats" is aangegeven, zijn deze gronden tevens bestemd voor de daaraan eigen cultuurhistorische waarden, een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2. Realiserings- en bebouwingsvoorschriften.

Realisering van alsmede het bouwen ten behoeve van de in 5.1. genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen.

5.3. Uitwerkingsregels.

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in 5.1. bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van het bepaalde in 5.2. en van de hierna vermelde uitwerkingsregels:

- a. de uitwerking richt zich op voorzieningen ten behoeve van een parkachtige groene zone. Rekening dient te worden gehouden met de aanwezige oplopende stroomruggronden van de Lange Linden. Door natuurbouw en bebossing moet een natuurlijk decor voor de recreatieplas worden gevormd;
- b. in de uitwerking worden regels gegeven voor de afmetingen van bouwwerken die ten dienste staan aan deze bestemming. Nabij de op de plankaart opgenomen aanduiding "strandbad" mogen worden opgericht gebouwen, zoals een kiosk en een toiletruimte, en andere bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een uitkijktoren en een glijbaan. Voor wat betreft de gebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,50 meter, terwijl de totale oppervlakte van de gebouwen maximaal 200 m² mag bedragen. De hoogte van de andere bouwwerken is maximaal 7 meter;
- c. ten behoeve van de binnen deze bestemming te realiseren voorzieningen mogen ontsluitingswegen en paden worden geprojecteerd;
- d. rekening dient te worden gehouden met het windrecht van de windkorenmolen in Katwijk;
- e. rekening dient te worden gehouden met een directe bereikbaarheid van de bedrijven. Ontsluitingen worden in ieder geval aangelegd ter plaatse van de aanduiding "ontsluitingspunt" op de kaart;

- f. rekening dient te worden gehouden met de op de kaart aangegeven "fauna uittreeplaats";
- g. bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de archeologisch waarden in het gebied. Hiervoor kunnen tevens regels worden opgenomen;
- h. ten behoeve van energievoorziening, openbaar vervoer, telefonie, leidingwatervoorziening e.d. mogen gebouwen en andere bouwwerken voor openbare voorzieningen worden gesitueerd. In de uitwerking worden hieromtrent nadere regels gegeven;
- i. het bedrijventerrein langs de Lange Linden dient visueel te worden afgeschermd. Voorzien dient te worden in een laanbeplanting langs de Lange Linden en de parallelweg. Voorts dienen houtwallen te worden opgenomen tussen de Lange Linden en de waterkant. Direct ten noorden van de waterplas dient van oost naar west een "decor" van bomen met een breedte van minimaal 30 meter te worden aangelegd;
- j. bij de uitwerking van de oevers zijn de profielkaarten maatgevend. De op de kaart aangegeven oeverprofielen geven een mogelijk ruimtelijk landschappelijke indeling en zijn indicatief bedoeld.

5.4. Procedureregels.

Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 (Procedureregels).

5.5 Nadere administratieve bepalingen.

- 5.5.1. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 5.1. dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat onherroepelijk is geworden.
- 5.5.2. In afwijking van het bepaalde onder 5.5.1. mogen, zolang en voor zover de onder 5.5.1. bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd, de bouwwerken, uit te voeren binnen de in 5.1. bedoelde bestemming, slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in concept- dan wel vastgestelde uitwerkingsvoorschriften van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben.
- 5.5.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde onder 5.5.2. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 (Procedureregels).

Artikel 6. Recreatiewater.

6.1. Doeleindenomschrijving.

- 6.1.1. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- a. waterrecreatie;
 - b. ligplaats boten;
 - c. waterberging en waterbeheersing;
 - d. een overgangsgebied tussen het recreatiewater en de bestemming "Landschapspark" ten behoeve van het ontwikkelen van een oeverzone met natuurbouw, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
- 6.1.2. De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn tevens bestemd voor zand-, klei- en grintwinning met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Daarbij zal de fasering zodanig zijn dat de voortgang van de woningbouw niet in gevaar wordt gebracht. De winning dient ten dienste te staan van de ontwikkeling van de waterrecreatie.

6.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

- 6.2.1. Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:
- a. bouwwerken zoals picknicksets en afvalkorven;
 - b. verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden;
 - c. aanlegsteigers met een gezamenlijke lengte van maximaal 200 meter;
 - d. verhardingen ten behoeve van ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
 - e. andere bouwwerken ten behoeve van het onderhoud van de beplanting en het water;
 - f. groenvoorzieningen, ophogingen, waterlopen e.d.;
 - g. een passantenhaven;
 - h. voorzieningen ten behoeve van zandwinning gericht op de ontwikkeling van een recreatiewaterplas;
 - i. overige bijbehorende voorzieningen.
- 6.2.2. Bij de uitwerking van de oevers zijn de profielkaarten maatgevend. De op de kaart aangegeven oeverprofielen geven een mogelijk ruimtelijk landschappelijke indeling en zijn indicatief bedoeld.
- 6.2.3. De op de plankkaart aangegeven diepwaterlijn geldt als richtlijn voor het verloop van de diepwaterlijn.

6.3. Bebouwing.

- 6.3.1. Voor het bouwen van *bouwwerken* gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van de bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter;
 - b. het maximale oppervlak aan bouwwerken bedraagt 100 m².

- 6.3.2. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde* geldt dat de hoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de maximale hoogte 6,00 meter mag bedragen.

6.4. Gebruiksbeplanning.

- 6.4.1. Het is verboden de binnen deze bestemming gelegen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 6.4.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de gronden:
- a. ten behoeve van waterrecreatie met behulp van speedboten, jetski's en daarmee gelijk te stellen objecten. Hieronder worden in ieder geval niet begrepen surfplanken, roei-, zeil en motorboten;
 - b. voor depotvorming en persleidingen, behoudens ten behoeve van een tijdelijk depot en een tijdelijke persleiding gedurende de termijn van de zand-, klei- en grintwinning.
- 6.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 6.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 6.4.4. Overtreding van het bepaalde in 6.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 7. Woondoeleinden.

7.1. Doeleindenomschrijving.

- 7.1.1. Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:
- a. woondoeleinden;
 - b. water en waterhuishouding;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. voorzieningen van openbaar nut;
 - e. verkeersvoorzieningen;
 - f. geluidsafschermende voorzieningen,
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
- 7.1.2. De gronden gelegen binnen 50 meter uit de op de kaart aangegeven aanduiding "insteeklijn maaiveld" zijn tot 5 jaar na het van kracht worden van dit bestemmingsplan tevens bestemd voor tijdelijke waakkaden.

7.2 Ontwikkelings- en beheersregeling.

7.2.1. Ontwikkeling.

- 7.2.1.1. Binnen de bestemming zijn 3 woonvlekken aangegeven. Bij de invulling van de woonvlekken dient aan het aantal woningen per woonvlek te worden voldaan.
- 7.2.1.2. De woningdifferentiatie per woonvlek is als volgt:

Vlek W1:

Bebouwingsklasse W1a: maximaal 71 woningen
Bebouwingsklasse W1b: maximaal 85 woningen
Bebouwingsklasse W1c: maximaal 109 woningen

Vlek W2:

Bebouwingsklasse W2a: maximaal 167 woningen
Bebouwingsklasse W2b: maximaal 30 woningen

Vlek W3:

Bebouwingsklasse W3a: maximaal 26 woningen
Bebouwingsklasse W3b: maximaal 100 woningen
Bebouwingsklasse W3c: maximaal 41 woningen
Bebouwingsklasse W3d: maximaal 6 woningen

7.2.1.3. Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen dient bij de ontwikkeling van de woonvlekken verder rekening te worden gehouden met de volgende bepalingen:

- a. de woningen dienen te worden gebouwd met de voorgevel dan wel zijgevel gekeerd naar de weg. De voorgevel dan wel zijgevel dient evenwijdig dan wel nagenoeg evenwijdig aan die weg te worden gebouwd;
- b. de woonstraten dienen een rijbaanbreedte van minimaal 3,50 meter te hebben indien en voor zover het een erffunctie en/of eenrichtingverkeer betreft. De overige woonstraten dienen een rijbaanbreedte van minimaal 4,50 meter te hebben. De woonstraten dienen tenminste aan één zijde een voetpad/trottoir te hebben van minimaal 1,50 meter.

7.2.2. Beheer.

De bij de bouwvergunning toegewezen woningklasse mag (behoudens vrijstelling) niet worden omgezet.

7.3. Bebouwing.

7.3.1. Algemeen.

Uitsluitend mogen worden gebouwd bouwwerken welke ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen alsmede de onder 7.2.1. weergegeven ontwikkelings- en beheersregeling in acht dienen te worden genomen.

7.3.2. Woningen.

Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een van de hierna opgenomen, en op de plankaart aangeduide, bebouwingsklassen. Gebouwen in de onderscheiden bebouwingsklassen dienen te worden voldoen aan het bepaalde in onderstaande tabellen.

Bebouwingsklasse W1a		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 71	==
bouwwijze	compact in 3 tot 5 bouwlagen	==
aantal bouwlagen	minimaal 3	maximaal 5
goothoogte	minimaal 9,00 meter	maximaal 15,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 12,00 meter	maximaal 15,00 meter
bebouwingsgrenzen	gebouwd dient te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen	==
(vrijstaande) bijgebouwen	geen bijgebouwen, deze dienen onderdeel te zijn van het hoofdgebouw	==

Bebouwingsklasse W1b		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 85	==
bouwwijze	compact in 3 tot 4 bouwlagen	==
aantal bouwlagen	minimaal 3	maximaal 4
gothoogte	minimaal 9,00 meter	maximaal 12,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 12,00 meter	==
bebouwingsgrenzen	gebouwd dient te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen	==
(vrijstaande) bijgebouwen	geen bijgebouwen, deze dienen onderdeel te zijn van het hoofdgebouw	==

Bebouwingsklasse W1c		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 109	==
bouwwijze	vrijstaand dan wel maximaal 2 geschakeld	==
aantal bouwlagen	maximaal 2	maximaal 3
gothoogte	maximaal 6,00 meter	maximaal 9,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 9,00 meter	==
afstand van vrijstaand hoofdgebouw tot perceelsgrenzen	aan alle zijden minimaal 5,00 meter	aan alle zijden minimaal 4,00 meter
afstand van geschakeld hoofdgebouw tot perceelsgrenzen	aan drie zijden minimaal 5,00 meter	aan drie zijden minimaal 4,00 meter
(vrijstaande) bijgebouwen a. bebouwd oppervlakte	a. bij een perceelsoppervlak * tot 250 m ² → max. 35 m ² * tot 500 m ² → max. 45 m ² * ≥ 500 m ² → max. 60 m ²	== == == ==
b. gothoogte	b. maximaal 3,00 meter	
c. situering	c. de afstand van de bijgebouwen tot alle perceelsgrenzen dient minimaal 5,00 meter te bedragen	==

Bebouwingsklasse W2a		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 167	==
bouwwijze	compact in 3 tot 6 bouwlagen	==
aantal bouwlagen	minimaal 3	maximaal 6
gothoogte	minimaal 9,00 meter	maximaal 18,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 12,00 meter	maximaal 20,00 meter
(vrijstaande) bijgebouwen	geen bijgebouwen, deze dienen onderdeel te zijn van het hoofdgebouw	==

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden gelegen binnen de op de kaart aangegeven "grens wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijke voorziening" dan wel "Maatschappelijke voorziening met wonen", teneinde een maatschappelijk voorziening, eventueel in combinatie met een woonfunctie, toe te staan. Hiervoor zijn de volgende voorwaarden van belang:

- het aangegeven gebied mag maximaal 30% worden bebouwd;
- de maximale bebouwingshoogte bedraagt 12,00 meter;
- binnen het aangegeven gebied dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gecreëerd.

Bebouwingsklasse W2b		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 30	==
bouwwijze	uitsluitend geschakelde woningen	==
aantal bouwlagen	maximaal 2	maximaal 3
gothoogte	maximaal 6,00 meter	maximaal 9,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 9,00 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrens aan voorzijde	3,00 meter	==
(vrijstaande) bijgebouwen a. bebouwd oppervlakte b. gothoogte c. situering	a. bij een perceelsoppervlak * tot 250 m ² → max. 35 m ² * tot 500 m ² → max. 45 m ² * ≥ 500 m ² → max. 60 m ² b. maximaal 3,00 meter c. de afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens aan de voorzijde dient minimaal 3,00 meter te bedragen	== == == == ==

Bebouwingsklasse W3a		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 26	==
bouwwijze	vrijstaand	==
aantal bouwlagen	1	maximaal 2
gothoogte	maximaal 4,00 meter	maximaal 5,40 meter
bebouwingshoogte	maximaal 4,00 meter	maximaal 8,50 meter
breedte woning	maximaal de helft van de breedte van de kavel	==
afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrens aan voorzijde	4,00 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	5,00 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrens aan achterzijde	minimaal 10,00 meter	==
(vrijstaande) bijgebouwen		
a. bebouwd oppervlakte	a. maximaal 60 m ²	==
b. gothoogte	b. maximaal 3,00 meter	==
c. situering	c. afstand van de bijgebouwen tot	==
	* de perceelsgrens aan de voorzijde bedraagt minimaal 4,00 meter;	==
	* de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5,00 meter;	==
	* de perceelsgrens aan de achterzijde bedraagt minimaal 10,00 meter	==

Bebouwingsklasse W3b		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 100	==
bouwwijze	vrijstaand	maximaal 2 geschakeld
aantal bouwlagen	maximaal 2	maximaal 3
gothoogte	bij 1 bouwlaag 3,00 meter bij 2 bouwlagen 6,00 meter	bij 3 bouwlagen 9,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 9,00 meter	==
diepte woning	maximaal 10 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrens aan voorzijde	4,00 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	4,00 meter	3,00 meter

afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrens aan achterzijde	minimaal 10 meter	indien het een geschakelde woning betreft, mag tot op de perceelsgrens aan achterzijde worden gebouwd
(vrijstaande) bijgebouwen		
a. bebouwd oppervlakte	a. bij een perceelsoppervlak * tot 250 m ² → max. 35 m ² * tot 500 m ² → max. 45 m ² * ≥ 500 m ² → max. 60 m ²	== == ==
b. goothoogte	b. maximaal 3,00 meter	==
c. situering	c. afstand van de bijgebouwen tot * de perceelsgrens aan de voorzijde bedraagt minimaal 4,00 meter; * de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 4,00 meter; * de perceelsgrens aan de achterzijde bedraagt minimaal 10,00 meter	== == ==

Bebouwingsklasse W3c		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 41	==
bouwwijze	maximaal 2 geschakeld	==
aantal bouwlagen	maximaal 2	maximaal 3
goothoogte	bij 1 bouwlaag 3,00 meter bij 2 bouwlagen 6,00 meter	bij 3 bouwlagen 9,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 9,00 meter	==
diepte woning	maximaal 10 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrens aan voorzijde	4,00 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3,00 meter	==
(vrijstaande) bijgebouwen		
a. bebouwd oppervlakte	a. bij een perceelsoppervlak * tot 250 m ² → max. 35 m ² * tot 500 m ² → max. 45 m ² * ≥ 500 m ² → max. 60 m ²	== == ==
b. goothoogte	b. maximaal 3,00 meter	==
c. situering	c. afstand van de bijgebouwen tot * de perceelsgrens aan de voorzijde bedraagt minimaal 4,00 meter; * de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3,00 meter; * de perceelsgrens aan de achterzijde bedraagt minimaal 10,00 meter	== == ==

Bebouwingsklasse W3d		
Bebouwingsvoorschriften		Vrijstelling ex artikel 15 WRO
aantal woningen	maximaal 6	==
bouwwijze	compact in 3 tot 4 bouwlagen	==
aantal bouwlagen	minimaal 3	maximaal 4
goothoogte	minimaal 9,00 meter	maximaal 12,00 meter
bebouwingshoogte	maximaal 12,00 meter	==
afstand van hoofdgebouw tot perceelsgrenzen	aan alle zijden minimaal 7,00 meter	tot op de perceelsgrens aan achterzijde
(vrijstaande) bijgebouwen	geen bijgebouwen, deze dienen onderdeel te zijn van het hoofdgebouw	==

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
andere bouwwerken ten dienste van de woonfunctie dienen aan het volgende te voldoen: a. de bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen maximaal 2,50 meter hoog zijn; b. de afstand van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5,00 meter.
andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met inbegrip van speeltoestellen, kunstwerken, verkeersvoorzieningen e.d., mogen niet hoger zijn dan 4,00 meter.

7.3.3. De in 7.1.2. opgenomen *tijdelijke waakkaden* mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn.

7.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

- 7.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:
- in 7.2.1. tot aanpassing van de verdeling van de woningdifferentiatie per woonvlek;
 - in 7.3.2. tot het toestaan van een zodanige verbouw dat de woning onder een andere woningbouwklasse valt;
 - zoals vermeld in de in 7.3.2. opgenomen tabellen, onder de voorwaarden dat:
 - de vrijstelling in overeenstemming is met het doel en de uitgangspunten van het plan zoals neergelegd in de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen;
 - de afwijking noodzakelijk is ter verkrijging van een nadere accentuering en geleiding in de op te richten bebouwing en/of ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;
 - de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen, bijvoorbeeld indien het effectief bebouwbaar oppervlak kleiner dan wel gelijk is aan 1/3 van het perceelsoppervlak;
 - de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

- 7.4.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om de bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in 7.1. vermelde doeleinden-omschrijving, zulks voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits:
- a. geen gebruik plaatsvindt, dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - b. geen (detail)handel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
 - c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat ten gevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;

7.5. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter waarborging van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van de bebouwing;
- b. de situering en afmetingen van percelen;
- c. de hoogte van gebouwen;
- d. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van ontsluitingswegen, indien zulks noodzakelijk is:
 1. ter waarborging van de functionele en ruimtelijke structuur ter plaatse;
 2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
 3. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 4. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

7.6. Gebruiksbeplanning.

- 7.6.1. Het is verboden de binnen deze bestemming gelegen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 7.6.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van:
- a. (vrijstaande) bijgebouwen ten behoeve van woondoeleinden;
 - b. de gronden en/of gebouwen voor dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;
 - c. de grond voor de opslag 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 de grond.
- 7.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 7.6.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 7.6.4. Overtreding van het bepaalde in 7.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8. Uit te werken woondoeleinden.

8.1. Doeleindenomschrijving.

- 8.1.1 De op de kaart als zodanig aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- a. woondoeleinden;
 - b. water en waterhuishouding;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. voorzieningen van openbaar nut;
 - e. verkeersvoorzieningen;
 - f. geluidsafschermende voorzieningen,
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
- 8.1.2 De gronden op de kaart aangeduid als "tijdelijke depotruimte" zijn tot 2 jaar na het afronden van de ontgrondingswerkzaamheden doch uiterlijk tot 1 januari 2005 tevens bestemd voor een tijdelijke depotruimte met de bijbehorende voorzieningen.

8.2. Realiserings- en bebouwingsvoorschriften.

Realisering van alsmede het bouwen ten behoeve van de in 8.1. genoemde doeleinden dient te geschieden met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen.

8.3. Uitwerkingsregels.

Burgemeester en wethouders moeten overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in 8.1. bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van het bepaalde in 8.2. en van de hierna vermelde uitwerkingsregels:

- a. binnen het op de kaart aangegeven gebied W4 zullen ten minste 200 en ten hoogste 250 woningen worden gebouwd, welke woningen uitsluitend buiten de op de plankaart aangeduide milieuhindercirkel mogen worden gebouwd;
- b. binnen het op de kaart aangegeven gebied W5 ten minste 50 en ten hoogste 75 woningen mogen worden gebouwd;
- c. binnen het op de kaart aangegeven gebied W6 ten minste 300 en ten hoogste 350 woningen mogen worden gebouwd;
- d. de te bouwen woningen moeten passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, gebaseerd op het provinciale groeiklassenbeleid conform het streekplan en de daaruit voortvloeiende richtgetallen;
- e. bij gestapelde bebouwing mag de hoogte ten hoogste drie bouwlagen bedragen, waarbij stedenbouwkundige accenten zijn toegestaan, met een goothoogte van ten hoogste 9,00 meter en een hoogte van ten hoogste 12,00 meter.

8.4. Procedureregels.

Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 (Procedureregels).

8.5. Nadere administratieve bepalingen.

- 8.5.1. De te bouwen woningen moeten passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, gebaseerd op het provinciale groeiklassenbeleid conform het streekplan en de daaruit voortvloeiende richtgetallen.
- 8.5.2. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in 8.1. dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat onherroepelijk is geworden.
- 8.5.3. In afwijking van het bepaalde onder 8.5.2. mogen, zolang en voor zover de onder 8.5.2. bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd, de bouwwerken, uit te voeren binnen de in 8.1. bedoelde bestemming, slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in concept- dan wel vastgestelde uitwerkingsvoorschriften van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben.
- 8.5.4. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan het bepaalde onder 8.5.3. dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 (Procedureregels).

Artikel 9. Structuurgroen.

9.1. Doeleindenomschrijving.

- 9.1.1. De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:
- a. park ten behoeve van recreatie op wijkniveau;
 - b. afschermend groen tussen woonwijk en omgeving;
 - c. actieve recreatie in de vorm van veldsportvoorzieningen;
 - d. waterlopen/waterbergingsvoorziening;
 - e. geluidafschermde voorzieningen;
 - f. verkeersvoorzieningen;
 - g. bescherming van de archeologische waarden, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
- 9.1.2. De gronden gelegen binnen 50 meter uit de op de kaart aangegeven aanduiding "insteeklijn maaiveld" zijn tot 5 jaar na het van kracht worden van dit bestemmingsplan tevens bestemd voor tijdelijke waakkaden.

9.2. Ontwikkeling- en beheersregeling.

- 9.2.1. Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:
- a. veldsportvoorzieningen met kleedlokalen, bergruimten en kantines;
 - b. een carpoolplaats;
 - c. een communicatiemast;
 - d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
 - e. geluidafschermde voorzieningen;
 - f. verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden;
 - g. verhardingen ten behoeve van ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
 - h. groenvoorzieningen, ophogingen e.d.;
 - i. waterbergingsvoorziening, waterlopen;
 - j. bouwwerken ten behoeve van het onderhoud van de beplanting en het water, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.
- 9.2.2. de onder 9.2.1. a., b., c. en e. vermelde voorzieningen zijn indicatief weergegeven op de plankaart.

9.3. Bebouwing.

- 9.3.1. Uitsluitend mogen, met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen en de in 9.2. opgenomen ontwikkelings- en beheersregeling, worden gebouwd gebouwen en andere bouwwerken die overeenstemmen met de aan het betrokken gebied op de plankaart aangegeven functie.

- 9.3.2. Voor het bouwen van *gebouwen* gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. de binnen deze bestemming gelegen gronden mogen maximaal 3% worden bebouwd;
 - b. de hoogte niet meer mag bedragen dan 10,00 meter.

- 9.3.3. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde* geldt dat de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen, met uitzondering van:
1. parkmeubilair waarvan de maximale hoogte 2,50 meter bedraagt;
 2. verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten, waarvan de maximale hoogte 6,00 meter bedraagt;
 3. ballenvangers, waarvan de maximale hoogte 10,00 meter bedraagt;
 4. een communicatiemast, waarvan de maximale hoogte 53,00 meter bedraagt;
 5. geluidsafschermdende voorzieningen, waarvan de maximale hoogte 5,00 meter bedraagt;

- 9.3.4. De in 9.1.2. opgenomen *tijdelijke waakkaden* mogen maximaal 3,00 meter hoog zijn.

9.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde 9.3.2. onder a tot verhoging van het bebouwingspercentage tot 5%.

9.5. Gebruiksbeoordeling.

- 9.5.1. Het is verboden de binnen deze bestemming gelegen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 9.5.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd:
- a. het plaatsen van onderkomens of als dagcamping;
 - b. een opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten;
 - c. het beoefenen van sporten met motorvoertuigen.
- 9.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 9.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 9.5.4. Overtreding van het bepaalde in 9.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10.

Agrarisch gebied

10.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
 - b. landschapsbouw;
 - c. leidingen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishouding,
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
 - b. agrarische bedrijfswoningen;
 - c. bestaande woningen.
- a. bebouwing.

10.3.1. Voor het bouwen van *agrarische bedrijfsgebouwen/agrarische bedrijfswoningen* gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de gebiedsaanduiding "agrarisch bebouwingsvlak";
- b. de goothoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 5,50 meter en de nokhoogte maximaal 8,00 meter;
- c. uitsluitend één bedrijfswoning, met een maximale inhoud van 750 m³, mag worden gebouwd, gelijktijdig met of later dan de bouw van bedrijfsgebouwen;
- d. de afstand van de gebouwen ten opzichte van de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt minimaal 15,00 meter
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2,50 meter;
- f. de dakhelling van de gebouwen bedraagt niet minder dan 12° en niet meer dan 45°;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 12,00 meter.

10.3.2. Voor de op de kaart met "B" aangeduide *bestaande woningen* gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de woning mag worden vergroot tot ten hoogste 450 m³;
- b. bij verbouw c.q. uitbreiding van een woning mag de bouwhoogte niet hoger worden dan voorheen, behoudens een geringe verhoging voor zover deze noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
- c. bij algehele of nagenoeg algehele herbouw mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4,00 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 8,00 meter;
- d. de woning mag alleen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden herbouwd;

- e. per woning mogen, binnen het op de kaart aangegeven bouwperceel, ten hoogste 2 bijgebouwen worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,00 meter;
- g. de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- h. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot een woning mag niet meer dan 20,00 meter bedragen.

10.3.3. Voor het bouwen van *nutsvoorzieningen* geldt dat de goothoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen.

10.4. Gebruiksbeplanning.

10.4.1. Het is verboden de binnen deze bestemming gelegen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

10.4.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd:

- a. het plaatsen van onderkomens of als dagcamping;
- b. een opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of produkten;
- c. het beoefenen van sporten met motorvoertuigen;
- d. het gebruiken van een aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken vervoermiddel als agrarisch hulpgebouw.

10.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 10.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4.4. Overtreding van het bepaalde in 10.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11.

Bedrijfsdoeleinden

11.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële, ambachtelijke bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Basiszoneringslijst;
 - b. kantoorachtige bedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Basiszoneringslijst;
 - c. bestaande woningen, op de kaart aangeduid met "B";
 - d. verkeers- en parkeerdoeleinden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. waterhuishouding,
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

11.2.1. Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen;
 - b. bestaande woningen;
 - c. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in 11.1 genoemde doeleinden;
 - d. binnen de doeleinden passende verhardingen, zoals voor parkeergelegenheid of toegangs- en ontsluitingswegen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. gebouwen ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut,
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2.2. Van het bepaalde in 11.2.1. zijn uitgezonderd:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. de opslag ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen;
- c. nieuwe bedrijfswoningen;
- d. nieuwe woningen dan wel splitsing van bestaande woningen.

11.3. Bebouwing.

11.3.1. Voor het bouwen van *bedrijfsgebouwen* gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de kavels moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1. een breedte van ten minste 30,00 meter;
 - 2. een gemiddelde diepte van 80,00 meter;
- b. de afstand van gebouwen tot de weg(en) van waaruit het perceel ontsloten wordt of aan gelegen is moet ten minste 10,00 meter bedragen;

- c. het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag maximaal 50 % worden bebouwd. Dit percentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel gelegen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden";
- d. de maximale bebouwingshoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7,00 meter;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3,00 meter;
- f. de bebouwing moet zodanig op het bouwperceel worden geplaatst dat voldoende parkeerruimte aanwezig is;
- g. de goothoogte van de nutsvoorzieningen mag maximaal 5,00 meter bedragen.

11.3.2. Voor de op de kaart met "B" aangeduide *bestaande woningen* gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van de woning mag worden vergoot tot ten hoogste 450 m³;
- b. bij verbouw c.q. uitbreiding van een woning mag de bouwhoogte niet hoger worden dan voorheen, behoudens een geringe verhoging voor zover deze noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
- c. bij algehele of nagenoeg algehele herbouw mag de goothoogte niet meer bedragen dan 4,00 meter en de bebouwingshoogte niet meer dan 8,00 meter;
- d. de woning mag alleen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden herbouwd;
- e. per woning mogen, binnen het op de kaart aangegeven bouwperceel, ten hoogste 2 bijgebouwen worden gebouwd;
- f. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt maximaal 3,00 meter;
- g. de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- h. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot een woning mag niet meer dan 20,00 meter bedragen.

11.3.3. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwperceel mag de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen;
- b. buiten het bouwperceel mag de hoogte niet meer bedragen dan 1,00 meter, met uitzondering van:
 - 1. (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 - 2. terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

11.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. in 11.3.1. onder a. voor het afwijken van de genoemde kavelbreedte en kavel-diepte;
- b. in 11.3.1. onder c. tot verhoging van het bebouwingspercentage tot ten hoogste 60%;
- c. in 11.3.1. onder d. tot verhoging van de bebouwingshoogte van de bedrijfsge-bouwen tot ten hoogste 8,00 meter;
- d. in 11.3.1. onder e. ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen in één der zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen;
- e. in 11.3.2. onder g. tot verhoging van de totale oppervlakte tot 80 m²;

f. in 11.3.3. onder b. tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame-) masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4,00 meter, onder de voorwaarden dat:

1. de vrijstelling in overeenstemming is met het doel en de uitgangspunten van het plan zoals neergelegd in de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen;
2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
3. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
5. de verkeersveiligheid is gewaarborgd;
6. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is c.q. zijn.

11.5. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter waarborging van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van de bebouwing;
- b. de situering en afmetingen van percelen;
- c. de hoogte van gebouwen;
- d. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van ontsluitingswegen,

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter waarborging van de functionele en ruimtelijke structuur ter plaatse;
2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
3. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
4. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
5. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

11.6 Gebruiksbepalings.

11.6.1. Het is verboden de in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemming, zoals nader omschreven in de doeleindenomschrijving.

11.6.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van:

- a. (vrijstaande) bijgebouwen ten behoeve van woondoeleinden;
- b. de gronden en/of gebouwen voor dagrecreatie en/of verblijfsrecreatie;
- c. de gronden en/of gebouwen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in 11.1. is toegestaan;
- d. de grond voor de opslag 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 de grond.

- 11.6.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.6.1. ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven die niet zijn vermeld in de Basiszoneringslijst maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven vermeld in de Basiszoneringslijst.
- 11.6.4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 11.6.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 11.6.5. Overtreding van het bepaalde in 11.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12. Hotel.

12.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een horeca-bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

12.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen;
 - b. één dienstwoning;
 - c. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in 12.1. genoemde doeleinden;
 - d. binnen de doeleinden passende verhardingen, zoals voor parkeergelegenheid of toegangs- en ontsluitingswegen;
 - e. groenvoorzieningen,
- een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

12.3. Bebouwing.

12.3.1 Voor het bouwen van *bedrijfsgebouwen* gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- b. het gebied, gelegen binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen, mag maximaal 25% worden bebouwd;
- c. de goothoogte van ten hoogste 50% van de bedrijfsbebouwing bedraagt ten hoogste 10,50 meter en de goothoogte voor de overige 50% van deze bebouwing bedraagt ten hoogste 8,00 meter;
- d. de afstand van de gebouwen tot de op de kaart als zodanig aangeven gasleiding bedraagt ten minste 5,00 meter;

12.3.2. Voor het bouwen van de *dienstwoning* met de daarbij behorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de geluidbelasting in de woning mag de grens van 35 dB(A) niet overschrijden;
- b. de woning moet binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- c. de inhoud van de woning bedraagt ten minste 350 m³ en ten hoogste 750 m³;
- d. de goothoogte van de woning bedraagt ten minste 2,80 meter;
- e. de totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt ten hoogste 80 m²;
- f. de goothoogte van de bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3,00 meter;
- g. de hoogte van de andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,00 meter.

- 12.3.3. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde* gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,50 meter bedragen;
 - b. buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag de hoogte niet meer bedragen dan 1,00 meter, met uitzondering van:
 1. (reclame-)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
 2. terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

12.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. in 12.3.1. onder a. ten einde de ondergeschikte bouwdelen op te richten buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - b. in 12.3.1. onder b. tot verhoging van het bebouwingspercentage tot ten hoogste 30%;
 - c. in 12.3.1. onder c. tot verhoging van de goothoogte van ten hoogste 50% van de horecabebouw tot ten hoogste 15,00 meter en van de goothoogte voor de overige 50% van deze bebouwing tot ten hoogste 10,50 meter;
 - d. in 12.3.2. onder b. ten behoeve van de bouw van de dienstwoning buiten de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - e. in 12.3.3. onder b. tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame-) masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4,00 meter,
- onder de voorwaarden dat:
1. de vrijstelling in overeenstemming is met het doel en de uitgangspunten van het plan zoals neergelegd in de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen;
 2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 3. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. de verkeersveiligheid is gewaarborgd;
 6. op het bouwperceel parkeerruimte van voldoende omvang aanwezig is.

12.5. Gebruiksbeoordeling.

- 12.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 12.5.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van:
- a. de gebouwen als discotheek/bar-dancing;
 - b. de gebouwen als erotisch getinte horeca;
 - c. (vrijstaande) bijgebouwen ten behoeve van woondoeleinden;
 - d. gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval en voor opslag van voorwerpen, goederen stoffen, en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

- 12.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 12.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 12.5.4. Overtreding van het bepaalde in 12.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13. Restaurant.

13.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een horeca-bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

13.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke passen in de in 13.1. genoemde doeleinden;
- c. binnen de doeleinden passende verhardingen, zoals voor parkeergelegenheid of toegangs- en ontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

13.3. Bebouwing.

13.3.1. Voor het bouwen van *bedrijfsgebouwen* gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 25%;
- c. de afstand van de gebouwen tot de bebouwingsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter;
- d. de goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 3,50 meter;

13.3.2. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde* geldt dat de hoogte van maximaal 1,00 meter mag bedragen, met uitzondering van:

- a. tuinmeubilair, reclameobjecten en speeltoestellen waarvan de maximale hoogte 3,00 meter bedraagt;
- b. één reclamezuil waarvan de maximale hoogte 30,00 meter bedraagt;
- c. verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de maximale hoogte 6,00 meter bedraagt.

13.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde:

- a. in 13.3.1. onder c., met dien verstande dat de afstand van de gebouwen tot de bebouwingsgrens minimaal 1,00 meter bedraagt;
 - b. in 13.3.2. onder c. tot verhoging van de maximale hoogte van vlaggenmasten tot maximaal 12,00 meter,
- onder de voorwaarden dat:

1. de vrijstelling in overeenstemming is met het doel en de uitgangspunten van het plan zoals neergelegd in de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen;
2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
3. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
5. de verkeersveiligheid is gewaarborgd;
6. op het bouwperceel parkeerruimte van voldoende omvang aanwezig is.

13.5. Gebruiksbeplanning.

- 13.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming.
- 13.5.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van:
- a. de gebouwen als discotheek/bar-dancing;
 - b. de gebouwen als erotisch getinte horeca;
 - c. (vrijstaande) bijgebouwen ten behoeve van woondoeleinden;
 - d. gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval en voor opslag van voorwerpen, goederen stoffen, en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- 13.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 13.5.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 13.5.4. Overtreding van het bepaalde in 13.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14. Nutsvoorzieningen.

14.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor doeleinden van openbaar nut met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, alsmede voor een geluidsscherm.

14.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. gebouwen welke passen in de in 14.1 genoemde doeleinden, zoals een voorzieningengebouw en een verblijfsruimte;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een geluidsscherm; een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

14.3. Bebouwing.

14.3.1. Voor het bouwen van de *gebouwen* gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen moeten binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 3,50 meter;

14.3.2. Voor het bouwen van *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwwerken moeten binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gebouwd;
- b. de hoogte mag maximaal 9,00 meter bedragen.

14.4. Gebruiksbeperking.

14.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

14.4.2. Als strijdig met de bestemming wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval en voor opslag van voorwerpen, goederen stoffen, en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

14.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 14.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

14.4.4. Overtreding van het bepaalde in 14.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 15. Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming).

15.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn, naast de daarvoor aange-
wezen andere bestemming, tevens bestemd voor het transport van elektriciteit door
een bovengrondse hoogspanningsleiding.

15.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op
deze gronden toegelaten:

- a. bouwwerken welke passen in de in 15.1. genoemde doeleinden;
- b. bijbehorende voorzieningen.

15.3. Bebouwing.

15.3.1. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming, mag niet worden gebouwd,
anders dan ten behoeve de in 15.1. genoemde doeleinden;

15.3.2. Op of in de aangewezen gronden mogen geen *gebouwen* worden gebouwd.

15.3.3. Voor het bouwen van *bouwwerken*, *geen gebouwen zijnde*, gelden de volgende
bepalingen:

- a. de bebouwingshoogte van de hoogspanningsmasten mag maximaal 27,00
meter bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal
5,00 meter bedragen.

15.4. Vrijstellingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in
bepaalde in 15.3. voor *bouwwerken*, *geen gebouwen zijnde*, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de in 15.1
genoemde doeleinden;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- c. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is verkregen,
indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten in afwijking
van het advies van de leidingbeheerder.

15.5. Gebruiksbepalings.

15.5.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een
doel strijdig met de bestemming.

15.5.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 15.5.1. vervatte verbod,
indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest
doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerecht-
vaardigd.

- 15.5.3. Overtreding van het bepaalde in 15.5.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16. Verkeersdoeleinden.

16.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen met de bijbehorende andere bouwwerken.

16.2. Ontwikkelings- en beheersregeling.

Met inachtneming van de in artikel 3 opgenomen Beschrijving in hoofdlijnen zijn op deze gronden toegelaten:

- a. verhardingen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

16.3. Bebouwing.

16.3.1. Op of in de aangewezen gronden mogen geen *gebouwen* worden gebouwd.

16.3.2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, mogen uitsluitend worden gebouwd op de op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden, met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer bedraagt dan 6,00 meter.

16.4. Gebruiksbeperking.

16.4.1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

16.4.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 16.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

16.4.3. Overtreding van het bepaalde in 16.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

PARAGRAAF IV. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 17. *Dubbeltelbepaling.*

Geen bouwwerk mag worden gebouwd indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 18. *Algemene vrijstellingsbevoegdheid.*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften en op de plankaart, ten behoeve van:

1. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten met niet meer dan 10%, voor zover daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;
2. het in geringe mate afwijken van de plaats en richting van bebouwings- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met verschillen van de werkelijke afmetingen van het terrein ten opzichte van de plankaart;
3. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienst van doeleinden van openbaar nut zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations;
4. het verschuiven van de begrenzingen tussen de bestemmingen met maximaal 25,00 meter.

Artikel 19 *Wijzigingsbevoegdheid.*

- 19.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
1. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen aanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
 2. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen met ten hoogste 5,00 meter , indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
 3. het wijzigen van de categorie-indeling, dan wel het opnemen van nieuwe inrichtingen in de bij deze voorschriften behorende Basiszoneringslijst, indien zulks wenselijk is ten gevolge van technische ontwikkelingen.
- 19.2. Indien toepassing wordt gegeven aan dit artikel dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20.

Artikel 20. Procedureregels.

Met betrekking tot de procedure die op grond van deze voorschriften is vereist bij de toepassing van de daar opgenomen bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling dan wel het stellen van nadere eisen, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen voorbereidingsprocedure van toepassing.

Artikel 21 Overgangsbepaling.

21.1. Bebouwing.

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning (artikel 40 Woningwet) of krachtens een voor dat tijdstip ontvangen mededeling (artikel 42 Woningwet) en die afwijken van het plan wanneer dit van kracht wordt, mogen behoudens onteigening en mits de planafwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. uitgebreid worden tot ten hoogste 10% van de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter visie werd gelegd;
5. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is aangevraagd.

21.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen.

1. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd.
2. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of de opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
3. Overtreding van het bepaalde in het vorige lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22. Titel.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, fase III,".

BASISZONERINGSLIJST

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID C	Z	GEVAA	VERKE	VISUEE	AFSTANCAT	B	D	L
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	10	10	30		30	2	2	30	2		
182	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)											
20	-	HOUTINDUSTRIE EN Vervaardiging ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KL											
205	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30		0	1	1	30	2		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN M											
221	-	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	1	1	10	1		
2222.6	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0	1	1	30	2	B	
2223	A	Gratiscade afwerking	10	0	10		0	1	1	10	1		
2223	B	Binden	30	0	30		0	2	1	30	2		
2224	-	Gratiscade reproductie en zelfen	30	0	10		10	2	1	30	2	B	
2225	-	Overige gratisactiviteiten	30	0	30		10	2	1	30	2	B	D
223	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10		0	1	1	10	1		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTR											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30		0	1	1	30	2		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	30	10	10		10	1	1	30	2	B	
362	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	30		10	2	2	30	2		
363	-	Muziekinstrumentenfabrieken											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICES	10	0	30		10	2	1	30	2	B	
501.502.504	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		0	2	1	30	2		
5020.5	-	Autowasserijen	10	0	30		10	1	1	30	2		
503.504	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessories	0	0	30								
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	0	0	10		0	1	1	10	1		
511	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	30	30	30		30	2	2	30	2		
5121	-	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	10	10	30		0	2	1	30	2		
5122	-	Grth in bloemen en planten	30	30	30		30	2	1	30	2		
5125.5131	-	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	10	0	30		30	2	1	30	2		
5132.5133	-	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijssoliën	0	0	30		0	2	1	30	2		
5134	-	Grth in dranken	10	0	30		0	2	1	30	2		
5135	-	Grth in tabaksproducten	10	0	30		0	2	1	30	2		
5136	-	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30		0	2	1	30	2		
5137	-	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30		30	2	1	30	2		
5138.5139	-	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30		10	2	1	30	2		
514	-	Grth in overige consumptieartikelen	10	10	30		10	2	1	30	2		
5156	-	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30		10	2	2	30	2	D	
5162	-	Grth in machines en apparaten	0	0	30		0	2	2	30	2		
517	-	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30		0	2	2	30	2		
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	10	0	10		10	1	1	10	1		
527	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)											
55	-	LOGIES-, MAALTIDJEN- EN DRANKENVERSTREKING	30	0	10	C	10	1	1	30	2		
5552	-	Cateringbedrijven											
61.62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	0	0	10		0	2	1	10	1		
61.62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)											
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	0	0	10		0	1	1	10	1	D	
634	-	Expeditie-, cargadoors (kantoren)											
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	0	0	30	C	0	2	1	30	2		
641	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	10	C	0	1	1	10	1		
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	0	30		10	2	1	30	2		
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROEREND											
711	-	Personenautoverhuurbedrijven											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	0	0	10		0	1	1	10	1		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	30	10	30		30	1	1	30	2		
731	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	0	0	10		0	1	1	10	1		
732	-	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B	
7481.3	-	Foto- en filmontwikkelcentrales											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES	0	0	30		0	1	1	30	2		
9111	-	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)											
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	0	0	30								
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	C	0	2	1	30	2		

GEMEENTE CUIJK

BESTEMMINGSPLAN HEESWIJKSE KAMPEN, FASE III

INHOUD

- Financieel-economische paragraaf september 1999.

Cuijk september 1999.
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Cuijk

Heeswijkse Kampen fase III

1. Inleiding

In afwijking van de berekening behorende bij het project Heeswijkse Kampen fase 3 in de BGE 1999 (Beleidsanalyse Grondexploitatie) waarbij wordt uitgegaan van een looptijd van 13 jaar (2000 t/m 2012) is in deze toelichting en de daarbij behorende exploitatieberekening uitgegaan van een looptijd van 10 jaar (2000 t/m 2009) voor wat betreft de fasering van de uitgifte i.c. realisering van de bestemmingen. Een en ander wordt veroorzaakt door het bepaalde in de WRO (Wet Ruimtelijke Ordening) dat een bestemmingsplan enkel een periode van maximaal 10 jaar mag beslaan.

De genoemde BGE is een instrument waarmee de gemeente Cuijk haar te realiseren ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, welke ondergebracht zijn binnen het Beleidsproduct bouwgrondexploitatie, financieel-economisch op deel- en totaalniveau nader analyseert. In de BGE wordt voor wat betreft het te ontwikkelen project Heeswijkse Kampen fase 3 uitgegaan van feitelijke realisering conform het eerder opgestelde concept bestemmingsplan waarin een groter gebied met een totale tijdspanne van 13 jaar was opgenomen.

In de thans voorliggende toelichting (looptijd is hierin conform WRO 10 jaar) wordt nader ingegaan op de financieel-economische aspecten van het Bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase 3. De toelichting is derhalve te beschouwen als de financieel-economische paragraaf vereist en behorend bij het Bestemmingsplan.

Voor de duidelijkheid mag niet onvermeld blijven dat, hoewel in de voorliggende berekening en toelichting rekening is gehouden met een fasering van de uitgifte woningbouw gedurende een periode van 10 jaar (einddatum 31/12/2009), de looptijd van de investeringen uitgaat van een einddatum per 31/12/2011 (looptijd is hierbij 12 jaar), aangezien nadat de laatste uitgifte heeft plaatsgevonden er nog diverse woonrijpwerkzaamheden in het gebied behoren plaats te vinden.

2. Werkwijze

De exploitatieberekening van het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase 3 omvat het gebied waarbinnen woningbouw, bedrijvigheid alsmede de hiervoor benodigde hoofdinfrastructuur geprojecteerd is, vanaf nu exploitatiegebied genoemd.

Na het verzamelen van relevante basisinformatie, zoals kaartmateriaal, uitgangspunten bestemmingsplan, stedenbouwkundige ontwerpen, het plan van aanpak Heeswijkse Kampen fase 3 en milieuraapportages wordt allereerst het exploitatiegebied opgedeeld in verschillende deelgebieden elk met een eigen karakter (b.v. Rietoeverzone "de Nielt", wonen aan het water).

Voor het vervolg van de exploitatieberekening worden de volgende stappen gezet :

Verwerving

- Aan de hand van kadastrale gegevens en digitaal kaartmateriaal wordt de eigendomssituatie binnen de diverse deelgebieden van het plangebied in kaart gebracht.

Fasering

- Uitgangspunt voor de planfasering is de uitgifte van woningen. Het totale bestemmingsplangebied heeft een capaciteit van 978 woningen (in de BGE wordt uitgegaan van een totale plancapaciteit van 1249 woningen). In hoofdstuk 4 wordt een nadere prognose inzake de fasering van de uitgifte woningbouw per jaar en deelgebied weergegeven.

Grondgebruiksanalyse

- Per deelgebied wordt, zowel op basis van normen en kengetallen als op basis van de plankaart, het bestemmingsplan en de ter beschikking zijnde stedenbouwkundige ontwerpen, het grondgebruik vastgesteld. Indeling van de gebieden vindt plaats in de categorieën uitgeefbaar, verharding en groen.
-

Kostencomponenten

- In de exploitatieberekening worden kosten, voor : verwerving, sloop, milieu, hoofdinfrastructuur, groot grondwerk, bouw- en woonrijpmaken, rente, inflatie voorbereiding, toezicht op uitvoering en het fonds bovenwijks, onderscheiden.

Opbrengstcomponenten

- In de exploitatieberekening is sprake van een tweetal opbrengstsoorten, te weten: opbrengsten woningbouw (incl. bijdrage rioolaansluitingen) en opbrengsten bedrijfsterreinen.

Consolidatie

- In het "consolidatie grondexploitatietotaaloverzicht" worden alle kosten en opbrengsten van de verschillende deelgebieden gefaseerd doorberekend. Het berekende eindresultaat wordt vervolgens herrekend naar de netto contante waarde per 1-1-1999.

Projectontwikkelaars

Begin 1999 werden een aantal met projectontwikkelaars gemaakte afspraken, welke direct van invloed zijn op de exploitatie van het gebied Heeswijkse Kampen fase 3, bestuurlijk vastgesteld. Het gaat hierbij om de bedrijven/ontwikkelaars Hendriks Projectontwikkeling (in de Heeswijkse Kampen opererende onder de naam V.O.F. Klein Linden), gebr. van Wanrooij bouwbedrijven en Ballast Nedam Zuid-Oost. Met het tweetal eerstgenoemde bedrijven is inmiddels een raamovereenkomst overeengekomen waarin de door beiden in het plangebied ingekochte gronden door de gemeente worden aangekocht. Hiertegenover plaatst de gemeente een bouwvolume, in de vorm van een in de raamovereenkomst nader bepaald aantal bouwkvavels. Met Ballast Nedam is als uitvloeisel van de onderhandelingen met betrekking tot het project Maasboulevard overeengekomen dat zij 400 woningen bouwen binnen het totaal gebied Heeswijkse Kampen, waarvan 357 in de Heeswijkse Kampen fase 3 en dat zij daarnaast met een op voorhand voor de gemeente gegarandeerde besparing de openbare voorzieningen (het bouw- en woonrijpmaken) realiseert.

Voor de verkoop van voornoemde woningen geldt dat zij telkens zullen worden aangekocht tegen de (dan) geldende (en door de gemeenteraad) vastgestelde uitgifteprijsen.

3. Bepaling oppervlakte exploitatiegebied

Begin 1999 vond een actualisering van de digitale inmeting van het exploitatiegebied plaats. Deze actualisering was nodig omdat voor de deelgebieden wooneiland "de Nielt", wonen aan het water en wonen in gematigde dichtheid een stedenbouwkundige voorontwerp gerealiseerd werd. De totale exploitatieoppervlakte (conform het thans voorliggende bestemmingsplan) is hierbij momenteel bepaald op 76.24.06., een en ander conform onderstaande specificatie :

Omschrijving deelgebieden	Oppervlakte (m ²)
W1 ; stedelijk wooneiland "de Nielt"	171.149
W2n ; wonen in gematigde dichtheid noord	37.699
W2z ; wonen in gematigde dichtheid zuid	28.147
W3 ; wonen aan het water	128.122
W4 ; wonen in het groen	134.068
G1 ; rietoeverszone "de Nielt"	37.898
G3 ; groen nabij bedrijfsterrein	119.976
G4 ; groen nabij snelweg/geluidswal	50.751
Bedrijf ; bedrijfsterrein	54.596
Totaal	762.406

Bovenstaande tabel heeft eveneens de functie van legenda.

- **Verdeling contingenten gemeente en derden**

Zoals in de inleiding gemeld zijn er, conform de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten (overeenkomsten), een aantal bouwkavels aan ontwikkelaars

Toegewezen. In onderstaande tabel staat de betreffende verdeling weergegeven :

Wie	Waar (hoeveelheid)		Totaal
	W1/W2n/W2z- /W4	W3	
Hendriks Projectontwikkeling	125	0	125 (13%)
Gebr. van Wanrooij	190	0	190 (19%)
Ballast Nedam	357	0	357 (37%)
Gemeente (restant)	141	165	306 (31%)
Totaal	813	165	978 (100%)

*) in de berekening behorende bij de BGE 1999 wordt uitgegaan van een totaal restant aandeel voor de gemeente van 577 (46%) binnen een totaal aantal van 1249 woningen.

Sloop- en opruimingskosten

- De sloop- en opruimingskosten van de in het taxatierapport genoemde objecten, zijn gebaseerd op het aantal kubieke meters inhoud maal een normprijs van f 31,12 p/m3.

Milieukosten

- Voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek wordt een normprijs van f 1,04 per m² over het totale exploitatiegebied gehanteerd.

Kosten groot grondwerk

- Voor het ophogen en egaliseren van het totale exploitatiegebied wordt een standaardtarief van f 5,20 per m² gehanteerd, waarbij uitgegaan is van het integraal ophogen van het exploitatiegebied met een ½ meter.

Kosten hoofdinfrastructuur

- De hoofdinfrastructuur binnen het exploitatiegebied is opgebouwd uit de volgende onderdelen :

- een geluidswal,
 - langzaam-verkeersroutes en
 - drie rioolgemaal.
-

Kosten bouw- en woonrijp maken

- Voor het berekenen van de kosten van bouw- en woonrijp maken wordt met een prijzenboek gewerkt waarin Cuijkse hoeveelheden en eenheidsprijzen zijn verwerkt. Een aantal bijzondere elementen binnen deze kostenpost zijn :

- aanleg gracht en bruggen aan oostzijde wooneiland de Nielt,
- geluidsmuur noordzijde wooneiland de Nielt (noodzakelijk onafhankelijk van de uiteindelijke planinvulling)
- de aanlegkosten van "water" door toevoeging van een zuidelijke waterarm aan het woongebied "wonen aan het water"

Bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen

- Aan het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt per m² uitgeefbare grond (zowel voor woningbouw als voor bedrijfsterreinen) f 10,40 toegerekend.

Opbrengsten

- De uitgifte van gronden t.b.v. woningbouw en bedrijvigheid vindt gefaseerd plaats in 10 jaar, en wel vanaf 2000 tot en met 2009. Als voortvloeisel van de door de gemeenteraad vastgestelde nieuwe uitgiftemethodiek, t.w. gedifferentieerde grondprijzen op basis van een normatief bepaalde grondquote, zijn de hieronder genoemde kavelprijzen (prijspeil 1/1/99) vooruitlopend op definitieve bestuurlijke vaststelling (zie paragraaf 4.1.7) als uitgangspunten in de exploitatieberekening gehanteerd :

Woonvlek	Gem. prijs per kavel/appartement
W1	f 51.332,-
W2n	f 61.573,-
W2z	f 56.806,-
W3	f 157.199,-
W4	f 170.419,-
Gemiddeld	f 73.458,-

In de kavelprijzen voor W1 (wooneiland "de Nielt") is een gemeentelijke bijdrage verdisconteerd welk aan de uiteindelijke bouwers/projectontwikkelaars gedaan wordt voor de aanlegkosten van de *onder* de op het eiland gesitueerde woongroepen gelegen parkeervoorzieningen.

4. Uitgangspunten kosten en opbrengsten

Verwerving

- De verwerving van de gronden welke nog niet in eigendom zijn van de gemeente Cuijk staat gepland vanaf 1999. Op basis van het in hoofdstuk 4 voorgestelde maximale verwervingstarief worden de gronden voor zowel toekomstige groen- en bedrijfsvoorzieningen als voor toekomstige woongebieden ingebracht voor f 16,- p/m² (excl. opstallen).
- De kosten van de te verwerven woningen en opstallen zijn op basis van zichttaxaties boven op deze standaard verwervingskosten eveneens meegenomen. Hierbij is als resultaat van de onderhandelingen met een tweetal projectontwikkelaars welke gronden hebben verworven binnen het plangebied, een rentevergoeding over de aan hen te betalen vergoeding voor deze gronden, meegenomen.
- De totale boekwaarde van gronden reeds in eigendom binnen het exploitatiegebied van de gemeente Cuijk, oppervlakte 439.375 m², bedraagt per 1-1-99 : f 5.083.570,-, oftewel f 11,57 p/m².

Fasering uitgifte

- De prognose van de fasering van de woningbouwuitgifte staat in onderstaand overzicht samengevat.

Fasering Uitgifte Woningbouw (in aantallen)						
Jaartal	Totaal	W1	W2n	W2z	W3	W4
2000	109		75		34	
2001	158	158				
2002	77		25		52	
2003	113	113				
2004	81				81	
2005	97	67	30			
2006	71,5	41		15,5		15
2007	91,5	70		15,5		6
2008	90,5	76		15,5		
2009	89,5	75		15,5		
Totaal	978,0	600	130	60	167	21

5. Grondgebruikanalyse

Het grondgebruik binnen het exploitatiegebied is gesplitst in 4 categorieën, te weten uitgeefbaar, verharding, groen en te handhaven teneinde deze vervolgens te verdelen over de 3 hoofdelementen namelijk wonen (W1 t/m W4), Bedrijven (Bedrijf) en Hoofdstructuur (G1, G3 en G4 en de geluidswal). Samengevat wordt dit weergegeven in de onderstaande tabellen. Een toelichting op de opbouw van deze elementen is verderop terug te vinden in paragraaf 9.2 "Toelichting hoofdelementen".

	Grondgebruik binnen het totale exploitatiegebied (m²)				
	Wonen	Bedrij-ven	Hoofd-str.	Totaal	Pct.
Uitgeefbaar	293.077	35.718		328.795	43%
Verharding	77.620	11.062	7.595	96.277	13%
Groen	128.488	7.816	194.430	330.734	43%
Te handhaven			6.600	6.600	1%
Tot. exploitatieoppervlakte	499.185	54.596	208.625	762.406	100 %
Percentage	65 %	7 %	28 %	100 %	

	Grondgebruik binnen de toekomstige woonvlek-ken			
	uitgeefbaar	verharding	groen	totaal
W1	108.183	26.807	36.159	171.149
W2n	14.500	5.846	17.353	37.699
W2z	3.960	7.843	16.344	28.147
W3	97.914	17.742	12.466	128.122
W4	68.520	19.382	46.166	134.068
Totaal	293.077	77.620	128.488	499.185
Percentage	59 %	16 %	25 %	100 %

6. Toelichting Hoofdelementen

a. Woongebieden

De planologische/stedebouwkundige visie voor wat betreft de woongebieden is overgenomen uit de toelichting c.q. uitgangspunten van de tekst van het voorontwerp bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase 3 alsmede de stedenbouwkundige opzet van de woonvlekken W1, W2-noord en W3. Deze visie is als volgt beknopt weer te geven :

W1 - Stedelijk wonen "wooneiland de Nielt" - duurzaam bouwen - intensief wonen in dichtheden van maximaal 40 woningen/ha, - een vijftal aan het water gelegen woongroepen met in totaal ± 400 woningen - auto's uit het zicht d.m.v. parkeergarage's onder de woongroepen - binnengebied met vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen alsmede een vijftal compacte woongroepen met elk een eigen binnenplaats - een kadeweg alsmede een geluidsmuur aan de noordzijde van het eiland, - planuitbreiding oostzijde d.m.v. gracht en bruggen
W2 - Wonen in gematigde dichtheid - woondichtheden van maximaal 25 woningen/ha, - relatief groot aandeel stapelbouw met als accent (urban villa's)
W3 - Wonen aan het water - woondichtheden van maximaal 20 woningen/ha, - overwegend vrijstaande huizen of "2 onder 1 kap" - woonmilieu gekenmerkt door ruimere kavels (± 500 m²) - tuinen direct gelegen aan water (plas danwel kreek) - groenoevermilieu dat contrasteert met stedelijk karakter van wooneiland "de Nielt"
W4 - Wonen in het bos - zeer extensief woonmilieu met maximaal 15 woningen/ha, - ruime - zeer ruime kavels in een bosachtige omgeving accent op vrijstaande villa's, - extensief karakter biedt ruimte voor langzaam-verkeerroutes,

b. Bedrijvigheid

De planologische/stedenbouwkundige visie voor wat betreft het bedrijfsgebied is als volgt beknopt weer te geven :

- kleinschalige bedrijven c.q. kantoren
- gunstige vestigingsvoorwaarden door optimale ontsluiting en een representatief bosachtig milieu.

Binnen de totale oppervlakte van het bedrijventerrein, zullen een drietal woningen gehandhaafd blijven. Eind 1999 zal op basis van stedebouwkundige inzichten een eerste ontwerp voor het te ontwikkelen bedrijfsterrein worden afgerond.

7. Hoofdstructuur

De hoofdstructuur bestaat uit de groenelementen G1/G3/G4, geluidswal en het verhardingselement langzaam verkeer. Voor deze elementen en de geluidswal zijn de volgende oppervlakten gehanteerd :

Omschrijving	Breedte	Lengte	Oppervlakte
Geluidswal	40 m1	1290 m1	51.600 m ²
Langzaam verkeer	10 m1	500 m1	5.000 m ²

Tevens is er op grond van het basisrioleringsplan van uitgegaan dat in het exploitatie-

gebied 3 rioolgemalen á f 280.500,- dienen te worden aangelegd.

8. Financieel-economische slotsom

De boekwaarde per 1-1-1999 is f 5.083.570,-, nadelig.
Het berekende voordelige eindresultaat per 31-12-2011 is naar verwachting f 14.935.384,38,- (zie tevens de berekening op de navolgende bladzijden). De voordelige Netto Contante Waarde hiervan bedraagt per 1-1-1999 f 6.586.755,-.
Geconcludeerd kan worden dat bij realisering van het project conform de in het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase 3 en in deze toelichting vervatte uitgangspunten er sprake zal zijn van een financieel-economische uitvoerbaar plan.

9. Aandachtspunten

- Eind 1999 of begin 2000 zal het definitieve bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase 3 door de raad worden vastgesteld. Consequenties van eventuele aanpassingen binnen de uitgangspunten, t.o.v. het voorontwerp bestemmingsplan (d.d. juni 1995) zijn niet in de berekeningen meegenomen, met uitzondering van de stedenbouwkundige voorontwerpen van wooneiland "de Nielt", wonen aan het water en wonen in gematigde dichtheid (noordelijk deel).
- Momenteel is de gemeente Cuijk in overleg met Hendriks projectontwikkeling, gebr. van Wanrooij bouwbedrijven en Ballast Nedam Zuid-oost inzake de gezamenlijke ontwikkeling van wooneiland "de Nielt". Het is de intentie om volgend jaar met elk van deze bedrijven afzonderlijk een projectontwikkelingsovereenkomst op basis van deze gezamenlijke uitwerking te sluiten. Voor wat betreft de eerste 2 genoemde bedrijven behoren deze basisafspraken conform de in de raamovereenkomsten Heeswijkse Kampen fase 3 vervatte uitgangspunten te zijn. Voor Ballast Nedam geldt dat de overeenkomst tevens in overeenstemming met het recentelijk door de Cuijkse gemeenteraad geaccordeerde onderhandelingsresultaat met betrekking tot het project Maasboulevard behoort te zijn.
- Op mogelijke risico's als gevolg van een gezamenlijk uit te voeren marktonderzoek zal in het beleidssupplement BGE 1999 nader worden ingegaan.
- Gelet op de exclusiviteit, extensiviteit en ligging van kavels binnen de woonvlekken W3 en W4 is hiervoor, naast nader te onderzoeken en te benoemen differentiatiefactoren, wellicht een hogere grondquote te hanteren.
- In het beleidssupplement zullen consequenties van mogelijke aanpassingen van de basisverwervingsprijzen worden geanalyseerd.
- Als onderhandelingsresultaat met Ballast Nedam inzake het project Maasboulevard zijn een drietal elementen welke betrekking hebben op het project Heeswijkse Kampen fase 3 meegenomen, t.w. :
 1. Een besparing op de geraamde bouwrijpmaakkosten doordat Ballast Nedam de aanleg van de volledige infrastructuur voor haar rekening zal gaan nemen.
 2. Een besparing op de geraamde VTU-kosten (voorbereiding/toezicht/uitvoering) i.v.m. voornoemde realisering van de infrastructuur door Ballast Nedam.
 3. Ballast Nedam zal een extra bijdrage boven de geldende uitgifteprijzen voor elk van de in totaliteit 357 door hen te bouwen woningen in Heeswijkse Kampen fase 3 voldoen.

Alle bovengenoemde besparingen en opbrengsten zijn niet meegenomen in de exploitatieberekening Heeswijkse Kampen fase 3. Zoals als uitgangspunt door de Cuijkse gemeenteraad is vastgesteld behoren deze middelen namelijk ten bate te komen van de algemene reserve van het beleidsprodukt Bouwgrondexploitatie.

EXPLOITATIE – BEBEEKENING BP HEESWIJKSE KAMPEN FASE III

[illegible]

Utgavenstilgning	7 565 003	7 565 003	50 663	215 689	217 827	414 486	635 147	823 276
Inkomstenstilgning	8 311 294	8 311 294	0	323 988	530 057	751 215	679 944	1 596 637
			5 142 155	-3 700 378	-6 464 226	-5 028 672	-525 434	-7 494 319

NCW Plansaldo	- 6.586.755
Aantal woningen	1.475
Aantal m2 B.V.O.	35.718
NCW per woning	- 4.466

30-aug-99	Wijkaanduiding
12.04.54	Plantypering
1999	Bestandsnaam

EXPLOITATIE – BEREKENING BP HEESWIJKSE KAMPEN FASE III

[illegible][illegible]

INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM.

[illegible]

RENTETOEREKENING	- 6.310,496	- 724,097	- 721,927	- 814,364	- 999,051	- 918,826
SALDO INV PER UL	- 14.935,384	5.083,570	- 10.480,796	- 12.474,289	- 13.308,509	- 14.023,835
					- 16.566,227	- 15.134,599
						- 911,549
						- 14.935,384

NCW Plansaldo	- 6.586.755
Aantal woningen	1.475
Aantal m2 B.V.O.	35.718
NCW per woning	-4.466