

## **VOORSCHRIFTEN**

## **Inhoud van de voorschriften**

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Hoofdstuk I. Algemene en technische bepalingen</b> | <b>pag.</b> |
| Artikel 1. Begripsbepalingen                          | 21          |
| <br><b>Hoofdstuk II. Bestemmingsbepalingen</b>        |             |
| Artikel 2. Bedrijventerrein                           | 22          |
| Artikel 3. Groenvoorzieningen                         | 26          |
| Artikel 4. Verkeersdoeleinden                         | 27          |
| Artikel 5. Water                                      | 28          |
| <br><b>Hoofdstuk III. Aanvullende bepalingen</b>      |             |
| Artikel 6. Afstemmingsbepaling Flora- en faunawet     | 29          |
| Artikel 7. Gebruiksbe­paling                          | 30          |
| Artikel 8. Slotbepaling                               | 31          |

## Hoofdstuk I. Algemene en technische bepalingen

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. differentiatiegrens  
een op de kaart aangegeven lijn die de grens aanduidt tussen differentiatievlakken;
2. differentiatievlak  
een op de plankaart als zodanig aangegeven grondstuk, begrensd door bouwgrenzen en/of differentiatiegrenzen, waarvoor een specifieke regeling geldt;
3. seksinrichting  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
4. escortbedrijf  
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij beroepsmatig, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgevoerd.

## **Hoofdstuk II. Bestemmingsbepalingen**

### **Artikel 2.        bedrijventerrein**

#### **1        Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industrie-, groothandel-, transport-, verhuur-, reparatie-, bouwnijverheid en installatiebedrijven, welke voor wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, voorzover aangegeven met:
  - BI toelaatbaar zijn op een afstand van 30 meter van aangrenzende woongebieden;
  - BII toelaatbaar zijn op een afstand van 50 meter van aangrenzende woongebieden;
  - BIII toelaatbaar zijn op een afstand van 100 meter van aangrenzende woongebieden;
- a. kantoren en dienstverlenende bedrijven;
- b. hotels, cafe's, restaurants en amusementsgelegenheden;
- c. gezondheidszorg en veterinaire diensten
- d. indoorsport en -recreatie;
- e. brandweergarage;
- f. garagebedrijven inclusief verkoop van motorbrandstoffen;
- g. dienstwoningen.;
- h. verkeer en verblijf, waaronder parkeren begrepen;
- i. water;
- j. openbare nutsbedrijven;
- k. groenvoorzieningen;

en tevens voor;

- l. detailhandel in auto's, motorfietsen, boten en caravans met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- m. bovenlokaal aardgastransport, uitsluitend binnen een strook met een breedte van 12,5 meter ter weerszijden van de lijn aangegeven "aardgastransportleiding PGL-132";
- n. bovenlokaal aardgastransport, uitsluitend binnen een strook met een breedte van 20 meter ter weerszijden van de lijn aangegeven "aardgastransportleiding PGL-142";

met dien verstande dat:

- voor de omvang van het parkeren per bedrijf rekening dient te worden gehouden met 1 parkeerplaats per 2.5 arbeidsplaats of 1 parkeerplaats per 40 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en 1 parkeerplaats per 8 bezoekers;
- in de bestemming de inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet zijn begrepen;
- de bebouwde oppervlakte van hotels, cafe's, restaurants en amusementsgelegenheden per bedrijf minimaal 250 m<sup>2</sup> dient te bedragen.

## 2. Beschrijving in hoofdlijnen

### *Stedenbouwkundige structuur*

De bebouwing langs de drie omliggende wegen, A28, Balkenweg en Europaweg dienen georiënteerd te worden op die wegen, om een achterkanten situatie langs de zichtroute te voorkomen.

Voor de nieuwe gebouwen en de inrichting van de kavels is een beeldkwaliteitsbeschrijving opgesteld, welke in de toelichting is weergegeven. De richtlijnen zijn opgenomen ter bevordering van een goede belevingswaarde en past in het beleid van de gemeente ter bevordering van de uitstraling van de gebouwde omgeving. De beeldkwaliteitsbeschrijving vormt een beleidsregel in de zin van artikel 1:3 Awb en zal als zodanig door het college van B&W tegelijk met het uitwerkingsplan worden vastgesteld, daarmee vormt deze beeldkwaliteitsbeschrijving de toetsingsbasis voor de welstandscommissie, monumentencommissie en het college van B&W bij de beoordeling van bouwplannen en vrijstellingen.

Met betrekking tot het pand "Huize Nassau" geldt dat het pand is aangewezen als gemeentelijk monument waar de monumentenverordening op van toepassing is. Door de bijzondere en karakteristieke waarde van het pand en de directe omgeving is handhaven belangrijk.

### *Toelaatbaarheid bedrijven*

De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de voorschriften van het globale bestemmingsplan "Kloosterveen- Tussengebied I" gevoegde "Staat van Bedrijven".

Met het oog op een aanvaardbare afstand tot wonen zijn de desbetreffende bestemmingsvlakken als volgt gezoned:

| aanduiding bestemmingsvlak | toelaatbare categorieën                    |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| BI                         | 1 en 2;                                    |
| BII                        | 1 t/m 3 (afstand 50 meter);                |
| BIII                       | 1 t/m 3 (afstanden 50 meter en 100 meter). |

De hiervoor genoemde categorieën zijn opgenomen in de bij de voorschriften behorende "Staat van bedrijven".

Bedrijven die wat betreft geur, stof en gevaar vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën behorende bij de aangegeven zone zijn zonder meer toelaatbaar.

Voor zover een bedrijf in de naast hogere categorie in de "Staat van bedrijven" voorkomt, dan wel daarmee vergelijkbaar is, gaan burgemeester en wethouders bij een verzoek om vrijstelling na of het desbetreffende bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kan worden gelijkgesteld met de bedrijven genoemd in de categorieën behorende bij de aangegeven zone.

### 3. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. de gebouwen worden, met uitzondering van bordessen, toegangsportalen, liften en dergelijke onderdelen van een gebouw, gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat geen gebouwen mogen worden gebouwd binnen een strook met een breedte van 12,5 m ter weerszijden van de lijn aangegeven met "aardgastransportleiding PGL 132" en 20 meter ter weerszijden van de lijn aangegeven met "aardgastransportleiding PGL 142";
  2. de afstand tot de grens van een bouwperceel bedraagt ten minste 5 meter;
  3. het aantal bedrijfswoningen mag ten hoogste 1 per bedrijf bedragen;
  4. de minimale bouwhoogte bedraagt voor 50% van het oppervlak ten minste de op de plankaart aangegeven hoogte;
  5. de maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven maximumhoogte;
  6. ten hoogste het op de plankaart aangegeven percentage van een bouwperceel mag worden bebouwd;
  7. binnen de 80 meter zone rond het LPG vulpunt, daar waar deze op de plankaart is vermeld, aangegeven met categorie I, mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het bedrijf waar het LPG-station onderdeel van uitmaakt;
  8. binnen de 80 meter zone rond het LPG vulpunt, daar waar deze op de plankaart is vermeld, aangegeven met categorie II, mogen geen kantoren voor meer dan 50 personen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling;  
de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van bouwwerken die betrekking hebben op de regeling en/of geleiding van het verkeer niet meer dan 3 m.

#### **4. Procedure inzake beschermd gemeentelijk monumenten**

1. het is verboden een beschermd gemeentelijk monument te beschadigen, te vernielen of af te breken,
2. het is verboden zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften;
  - a. Een beschermd gemeentelijk monument af te breken, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
  - b. Een beschermd gemeentelijk monument te herstellen of te gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
3. indien de aanvraag als bedoeld in lid 1 en lid 2 ontvankelijk wordt bevonden, legt het college van burgemeester en wethouders de aanvraag gedurende twee weken voor een ieder ter inzage, deze ter inzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt;
4. het college van burgemeester en wethouders brengt de aanvraag terstond ter kennis van de monumentencommissie;
5. binnen acht weken na verzending van de aanvraag brengt de monumentencommissie haar advies uit aan het college van burgemeester en wethouders;
6. het college van burgemeester en wethouders beslist op een aanvraag om vergunning binnen vier maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging van de aanvraag, zij kan de beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen;
7. het college van burgemeester en wethouders zendt onmiddellijk een afschrift van het besluit aan de monumentencommissie;

## **Artikel 3            Groenvoorzieningen**

### **1.            Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangegeven gronden zijn bestemd:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Water en oeverstroken;
- c. Voet- en/of fietspaden
- d. Wegbermen

### **2.            Bebouwingsbepalingen**

- a. daar waar op de plankaart aardgastransportleiding PGL-132 is aangegeven binnen een strook van 12,5 m uit deze leiding niet gebouwd mag worden;
- b. daar waar op de plankaart aardgastransportleiding PGL-142 is aangegeven binnen een strook van 20 m uit deze leiding niet gebouwd mag worden;
- c. overigens geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- d. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling; de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van bouwwerken die berekking hebben op de regeling en/of geleiding van het verkeer, niet meer dan 3 meter.

### **3.            Voorschriften betreffende uitvoering van werken en werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van de gronden of andere verstoringen van het bodemprofiel;
  2. het dempen, graven of veranderen van watergangen;
  3. het verwijderen van hout- of struikgewassen of overige vegetatie;
  4. het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, verharde fiets- en/of voetpaden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  5. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen.
- b. De onder lid 3, sub a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien er onherstelbare schade aan de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt aangebracht.

### **4.            Strafbaarstelling**

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wegen en bermen;
- b. Water en oeverstroken;
- c. Voet- en/of fietspaden;
- d. Parkeervoorzieningen

**2. Bebouwingsbepalingen**

- a. daar waar op de plankaart aardgastransportleiding PGL-132 is aangegeven binnen een strook van 12,5 m uit deze leiding niet gebouwd mag worden;
- b. daar waar op de plankaart aardgastransportleiding PGL-142 is aangegeven binnen een strook van 20 m uit deze leiding niet gebouwd mag worden;
- c. voor deze gronden geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- d. andere bouwwerken een hoogte van 10 m niet mogen overschrijden;
- e. de gebouwtjes,abri's, telefooncellen en kiosken, geen groter oppervlakte mogen hebben dan 10 m<sup>2</sup> en de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling; de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van bouwwerken die berekking hebben op de regeling en/of geleiding van het verkeer, niet meer dan 3 meter.

**1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor waterdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water en oeverstroken;
- b. Wegbermen;

**2. Bebouwingsbepalingen**

- a. daar waar op de plankaart aardgastransportleiding PGL-132 is aangegeven binnen een strook van 12,5 m uit deze leiding niet gebouwd mag worden;
- b. daar waar op de plankaart aardgastransportleiding PGL-142 is aangegeven binnen een strook van 20 m uit deze leiding niet gebouwd mag worden;
- c. voor deze gronden geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd;
- d. andere bouwwerken een hoogte van 10 m niet mogen overschrijden;
- e. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling; de bouwhoogte bedraagt, met uitzondering van bouwwerken die berekking hebben op de regeling en/of geleiding van het verkeer, niet meer dan 3 meter.
- f. daar waar op de plankaart is aangegeven dat een zuilreclame is toegestaan geldt, dat daarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 20 meter.

### **Hoofdstuk III. Aanvullende bepalingen**

#### **Artikel 6. Afstemmingsbepaling Flora- en faunawet**

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/ of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaats vinden na ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Als blijkt dat er sprake is van overtreding van een van de voornoemde verbodsbepalingen (bijvoorbeeld het opzettelijk verontrusten van beschermde inheemse diersoorten), dan zal de initiatiefnemer van het betreffende project/plan een vergunning tevens een ontheffing moeten aanvragen bij het Ministerie van LNV op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet.

## Artikel 7   Gebruiksbeplating

1.    het is verboden de in het plan begrepen gronden en gebouwen te gebruiken op de wijze of tot een doel, strijdig met de in het genoemde plan aan de grond gegeven bestemming.
2.    Het gebruik van bouwwerken en gronden, strijdig met het in lid 1 genoemde plan, op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd, mits de aard van het gebruik niet wordt gewijzigd en de omvang daarvan niet wordt vergroot, tenzij door deze wijziging het gebruik minder van de voorgeschreven bestemming zal afwijken, dan wel deze wijziging verband houdt met de verwezenlijking van de voorgeschreven bestemming.
3.    Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken en gronden ten behoeve van prostitutie-en/of escortbedrijf.
4.    Van het bepaalde in de leden 1 en 2 verlenen Burgemeester en Wethouders vrijstelling als strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 8. Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Voorschriften behorende bij het uitwerkingsplan Huize Nassau van het bestemmingsplan Kloosterveen -Tussengebied I”.