

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen	6
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	12
Artikel 4: Woondoeleinden	12
Artikel 5: Uit te werken woondoeleinden	14
Artikel 6: Doeleinden van verkeer en verblijf	16
Artikel 7: Verkeersdoeleinden	17
Artikel 8: Spoorwegdoeleinden	19
3. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN	20
Artikel 9: Geluidzone industrielawaai	20
4. OVERIGE BEPALINGEN	21
Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 11: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	22
Artikel 12: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	23
Artikel 13: Procedureregels	25
Artikel 14: Gebruiksbeepaling	26
Artikel 15: Overgangsbepalingen	27
Artikel 16: Verwerkelijking	28
Artikel 17: Strafbepaling	29
Artikel 18: Slotbepaling	30

1. INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Assen - Coveco-terrein c.a. van de gemeente Assen;
2. de kaart:
de kaarten 1 en 2 van het Bestemmingsplan Assen - Coveco-terrein c.a.;
3. bestemmingsvlak:
een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
10. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
11. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

12. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
13. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
14. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw tot een hoogte van 1,20 m boven maaiveld en zolder;
15. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
16. aan- en uitbouw:
een aan een (hoofdgebouw) aanwezig bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;
17. bijgebouw:
een vrijstaand gebouw, dat architectonisch zowel als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
18. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
19. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
20. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
21. aan huis gebonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

22. aan huis gebonden bedrijf:
het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie blijft behouden;
23. kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bank- en verzekeringswezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
24. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
25. prostitutiebedrijf:
voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt verricht, waarbij onder een prostitutiebedrijf in ieder geval worden verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
26. escortbedrijf:
het bedrijfsmatig prostitutie aanbieden die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
27. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
28. kampeermiddel:
a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;
één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
29. geluidbelasting:
de geluidbelasting vanwege een industrieterrein, het wegverkeer of een spoorweg:
a. geluidbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

- b. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - c. geluidbelasting vanwege een spoorweg:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
30. voorkeursgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
31. hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval door Gedeputeerde Staten kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
32. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
33. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
34. kap:
ieder dak met een geheel en/of gedeeltelijk hellende constructie waarvan per gebouw de helling tenminste 40% van het bebouwd oppervlak bedraagt (dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt);
35. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
-- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
-- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 m boven peil meegerekend;
5. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Artikel 3: Beschrijving in Hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

1. Instructies

1. 1. Bestaande bebouwing

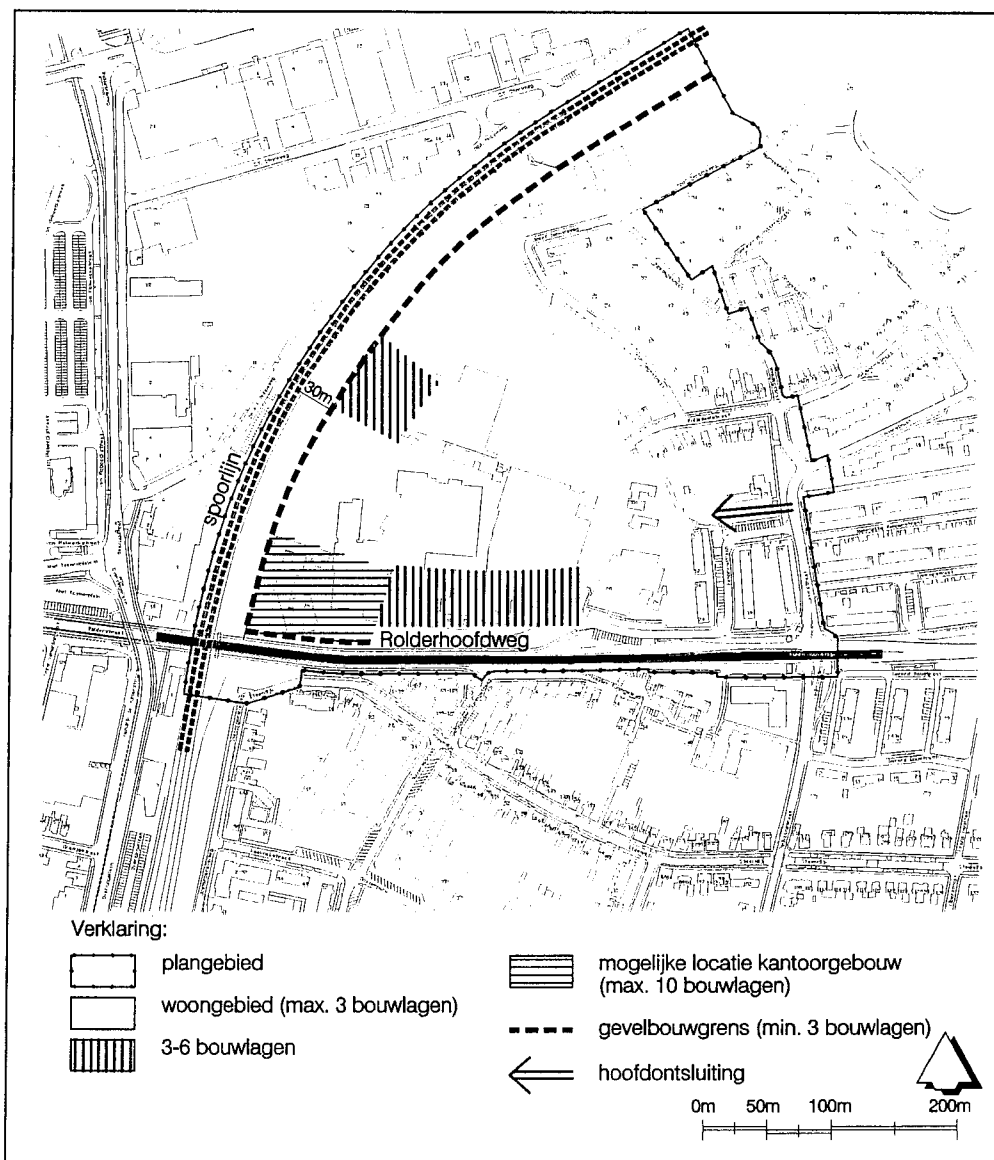
- * Er zal gestreefd worden naar handhaving en zo mogelijk verbetering van de huidige woonsituatie. Dit houdt in het creëren van voorwaarden voor verbetering van de kwaliteit van bebouwing en woonomgeving.
- * Bij vestiging van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met het wonen dient er voor gezorgd te worden dat het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaatsvindt.
- * De milieuhinder als gevolg van bedrijven en/of verkeer zal zoveel mogelijk worden beperkt. Naast het bestemmingsplan geldt de milieu-regelgeving.

1. 2. Nieuwbouwgebied (uit te werken ex artikel 11 WRO)

- * De omgevingsfunctie (woonstraten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water, e.d.) zal primair ten dienste staan van de woonfunctie.
- * In kwantiteit zal worden gestreefd naar:
 - een totale capaciteit van 300 tot 400 woningen;
 - een gemiddelde dichtheid in het woongebied van circa 40 woningen per hectare;
 - een gemiddelde aan parkeergelegenheid in het woongebied van ten minste 1 parkeerplaats per woning, inclusief parkeergelegenheid in autoboxen en/of op eigen erf bij de woningen. Voor bezoekersparkeren dient minimaal 0,4 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied te worden gereserveerd. Bij de realisering van parkeerplaatsen ten behoeve van eventuele kantoorontwikkelingen zal worden uitgegaan van 40 parkeerplaatsen per 100 werknemers, waarvan 20 in openbaar gebied.
Bij vestiging van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met het wonen dient er voor gezorgd te worden dat het parkeren ten behoeve van deze functie op het eigen erf plaatsvindt;
 - per gerealiseerde woning dient circa 70 m² groen gerealiseerd te worden, zo veel mogelijk aaneengesloten vanuit beleavings- en beheersaspecten;
 - in het gebied zal over tenminste 4% van de oppervlakte open water worden gerealiseerd.

- * Kwalitatief zal de invulling van het woongebied voldoen aan de volgende voorwaarden:
- de (auto-)ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden middels een nieuw te realiseren weg over de schoollocatie "De Kiekenren". De school zal uiterlijk eind 2002 worden gesloten en daarna worden geamoveerd. De nieuwe weg zal via een verhoogd kruisingsvlak op de Lonerstraat worden aangesloten. Voor de wegen binnen het woongebied zal, ter uitwerking van het gemeentelijke Beleidsplan Verkeersveiligheid, een 30-km-zone worden ingesteld;
 - er dient een fietsverbinding vanuit het plangebied gerealiseerd te worden die aansluit op een nieuw te realiseren brugverbinding voor langzaamverkeer richting station (oostzijde) en Assen-Oost. Er dient een goede aansluiting voor voetgangers vanuit het plangebied op het tunnelviaduct van de Rolderhoofdweg te worden gerealiseerd;
 - langs het spoor dient om akoestische redenen te worden gestreefd naar afscherming van het spoor- en industriegeluid, door de realisering van een gesloten bebouwingsschil van minimaal 3 bouwlagen (9 meter hoog ten opzichte van de hoogteligging van de spoorstaven). In deze schil, van circa 600 m lengte, kunnen woningen en woninggebonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd. De lijn waarlangs deze schil zal worden gerealiseerd, is aangegeven in figuur 1. De spoorzijde van deze schil dient van akoestisch "dove gevels" te worden voorzien. Hiermee wordt bedoeld op een uitwendige scheidingsconstructie zonder te openen delen met een karakteristieke geluidwering tot een binnenniveau van maximaal 35 dB(A). Onderbrekingen in deze dove schil kunnen worden toegestaan, mits voldaan blijft worden aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder;
 - langs de Rolderhoofdweg dient op maaiveldhoogte van het Coveco-terrein een fietsroute gerealiseerd te worden die aansluit op een te realiseren brugverbinding voor langzaamverkeer richting station (oostzijde) en Assen-Oost. Tevens dienen er langs de Rolderhoofdweg voorgevels gerealiseerd te worden. Deze woningen zullen door een parallelweg langs de Rolderhoofdweg worden ontsloten;
 - de bebouwingshoogten kunnen langs de Rolderhoofdweg van oost naar west oplopen; van maximaal 3 bouwlagen aan de oostkant tot maximaal 6 bouwlagen in het westen en ten hoogste 10 bouwlagen in het uiterste zuidwesten (dit laatste ten behoeve van de realisering van een kantoorgebouw). Voorzover woningen worden gerealiseerd hoger dan 3 bouwlagen zal voor wat betreft spoorweglawaai bij de uitwerking van het plan expliciet moeten worden aangetoond dat daarbij de grenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Dit kan door een akoestisch verantwoorde bouwwijze.

Op de uiterste westpunt van het terrein zal als beëindiging van de bebouwingsschil met de dove gevel een hoogte van tenminste 3 bouwlagen worden aangehouden. Zie ook figuur 1;



Figuur 1: Stedebouwkundige hoofduitgangspunten

- het middengebied van de uit te werken locatie zal worden ingevuld met een mengvorm van grondgebonden woningen en gestapelde appartementen. Uitgangspunt hiervoor is maximaal 3 bouwlagen (zie figuur 1);
- in het plan zal, met inachtneming van de technische, verkeerskundige en financiële randvoorwaarden, worden gestreefd naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen.

"Duurzaam bouwen" ¹⁾ heeft betrekking op onder meer de volgende aspecten:

- milieurandvoorwaarden (bedrijvigheid en bodem);
 - verkeer en infrastructuur (ruime verblijfsgebieden ingericht conform de principes van duurzaam veilig, goede wandel- en fietsmogelijkheden, beperking verhardingsoppervlakken);
 - water (verbeterd gescheiden rioolstelsel en optimaliseren plaatselijke infiltratie c.q. berging en oppervlaktewater); ecologisch verantwoorde groenstructuur (aanleg waterniveau en aangrenzend openbaargroen zoveel mogelijk op natuurlijk niveau);
 - bodem (optimalisering van de grondbalans);
- in het plan wordt tevens gestreefd naar een "duurzame ontwikkeling" van het gebied. Het gaat daarbij niet alleen om milieu, maar ook om economische en sociale belangen. Deze duurzame ontwikkeling heeft betrekking op onder meer:
- *de keuze van de locatie*. Met de keuze om het Coveco-terrein te ontwikkelen als compacte binnenstedelijke woonlocatie is een stap gezet naar een compacte en complete stad, waarbij de fysieke ruimte zuinig en zinnig wordt gebruikt;
 - *de sociale duurzaamheid*. Uitgangspunt is een gedifferentieerde opzet qua woningcategorieën, bouwhoogte, type en prijsklasse;
 - *de technische randvoorwaarden*. De woningbouw dient te geschieden conform de Energieprestatienorm en het Convenant duurzaam bouwen;
 - *de sociale veiligheid*. In het plan zal worden gestreefd naar voldoende verlichting, speelvoorzieningen in zicht van de woningen, geen onoverzichtelijke hoeken en nissen en fiets- en wandelroutes zoveel mogelijk langs de voorzijde van bebouwing. Aan het groen dienen zoveel mogelijk woningvoorkanten te grenzen. Er dient zoveel mogelijk uitzicht vanuit de woningen te zijn op de openbare ruimte.

- * Bij particuliere realisering van grotere delen van het bestemmingsplan, zullen met de betrokken particulieren afspraken worden gemaakt over de uitvoering van de hiervoor genoemde instructies.

1. 3. Spoorwegen

- * Bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden en het oprichten van bouwwerken langs of op spoorwegen, zal rekening moeten worden gehouden met het bepaalde in de *Spoorwegwet*.

1) Duurzaam bouwen is erop gericht dat bij het (ver)bouwen en het gebruik zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan en is gericht op het toevoegen van kwaliteiten als gezondheid, leefbaarheid en diversiteit voor huidige en toekomstige generaties.

2. Toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan, zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

2. 1. Specifieke criteria

2. 1. 1. Woonfunctie (bestaand en na uitwerking)

- Hoofdgebouwen -

- * Bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen is in het algemeen de bebouwingsstructuur van de omgeving richtinggevend. De bebouwing dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke structuur en het daarmee samenhangende bebouwingspatroon.
- * De vrijstellingsbevoegdheid voor een hogere goothoogte tot 9,00 meter zal primair kunnen worden toegepast ten behoeve van vervangende nieuwbouw van woningbouwcomplexen in het bestaande gebied. Hierbij kan dan aansluiting worden gevonden bij de (eventueel reeds gerealiseerde) invulling in het nieuwbouwgebied.

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen -

- * Bij de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bergingen e.d.) wordt gestreefd naar een herkenbaar onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen. Voorts mogen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen het straatbeeld niet domineren. Hoofdgebouwen mogen niet aan het straatbeeld worden onttrokken.

- Aan huis gebonden beroep -

- * Binnen de woonfunctie wordt een aan huis gebonden beroep begrepen geacht. Dit valt niet onder regeling voor aan huis gebonden bedrijven.

2. 1. 2. Bedrijvigheid

- * De vestiging van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in combinatie met het wonen (aan huis gebonden bedrijf) mag geen nadelige invloed hebben op het woonklimaat (milieuhygiëne, parkeren). De woonfunctie moet in overwegende mate worden gehandhaafd.

2. 2. Algemene criteria

- * Geen onevenredige afbreuk instructies:
aan de in lid 1 genoemde instructies mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

- * Straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
 - een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.
- * Woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.
- * Verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.
- * Sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- * Milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.
- * Gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4: Woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen en woongebouwen;
 2. aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen;
- en in beperkte mate voor:
3. woonstraten;
 4. paden;
 5. parkeervoorzieningen;
 6. groenvoorzieningen;
 7. speelvoorzieningen;
 8. waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
9. tuinen, erven en terreinen;
 11. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag per bouwperceel of deel daarvan niet meer bedragen dan 70%.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen c.q. woongebouwen worden gebouwd;
 - b. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 2,50 m bedragen;
 - c. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
 - d. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 50° bedragen;
 - e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° bedragen.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen zal per hoofdgebouw niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
 - d. de goothoogte van een aan- en uitbouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - e. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,50 m bedragen.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

- D. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- 1. het bepaalde in lid B sub 2 onder b en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind tot 0 m;
 - 2. het bepaalde in lid B sub 2 onder c en toestaan dat de goothoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot 9,00 m;
 - 3. het bepaalde in lid B sub 2 onder d en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verhoogd tot 70°.

Strijdig gebruik

- E. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
- 1. het gebruik van bijgebouwen als woning;
 - 2. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
 - 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 5: Uit te werken woondoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor uit te werken woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonhuizen c.q. woongebouwen;
 2. aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen;
 3. kantoren, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "kantoren toegestaan";
 4. een gebouw ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
 5. woonstraten;
 6. paden;
 7. parkeervoorzieningen;
 8. groenvoorzieningen;
 9. speelvoorzieningen;
 10. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
11. tuinen, erven en terreinen;
 12. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Uitwerkingsregels

- B. Burgemeester en Wethouders werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*, de in lid A omschreven bestemming uit met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen en de volgende regels:
1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "geen gebouwen toegestaan", mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - b. de op grond van deze bestemming toegelaten geluidgevoelige gebouwen mogen slechts worden gebouwd, indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde en de geluidbelasting vanwege een spoorweg niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.
 2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van woonhuizen c.q. woongebouwen zal ten hoogste 18,00 m bedragen;
 - b. de hoogte van een kantoor zal ten hoogste 30,00 m bedragen.

3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
 - b. de goothoogte van een aan- en uitbouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - c. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 2,50 m bedragen.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

Voorlopig bouwverbod

- C. Zolang en voorzover de in lid B bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken, uit te voeren binnen de in lid A omschreven bestemming, slechts worden gebouwd, indien het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan en nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen.

Artikel 6: Doeleinden van verkeer en verblijf**Bestemmingsomschrijving**

- A. De op de kaart voor doeleinden van verkeer en verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. woonstraten;
 2. paden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. speelvoorzieningen;
 6. openbare nutsleidingen;
- en in beperkte mate voor:
7. tuinen en erven;
 8. waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
9. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Artikel 7: Verkeersdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. wegen en straten;
 2. voet- en fietspaden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. andere verkeersvoorzieningen;
 5. openbare nutsleidingen;
- en in beperkte mate voor:
6. spoorwegen;
- met de daarbijbehorende:
7. groenvoorzieningen;
 8. geluidbeperkende voorzieningen;
 9. waterlopen;
 10. bermen en beplanting;
 11. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van geluidbeperkende voorzieningen zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
 - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

Strijdig gebruik

- D. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14 lid A, wordt in ieder geval gerekend:
- het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het op de kaart aangegeven maximum-aantal rijstroken.

Vrijstelling van de gebruiksbepaling

- E. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:
- het bepaalde in lid D juncto artikel 14 lid A en toestaan dat wordt afgeweken van het op de kaart aangegeven aantal rijstroken, mits hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt.

Artikel 8: Spoorwegdoeleinden

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor spoorwegdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. spoorlijnen;
 2. spoorwegovergangen;
 3. wegen;
 4. waterlopen;
 5. bermen en beplanting;
- met de daarbijbehorende:
6. geluidbeperkende voorzieningen;
 7. terreinen;
 8. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tunnels en viaducten.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van geluidbeperkende voorzieningen, zal ten hoogste 15,00 m, gemeten ten opzichte van de hoogteligging van de spoorstaven, bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,00 m, gemeten ten opzichte van de hoogteligging van de spoorstaven, bedragen.

Nadere eisen

- C. Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de algemene criteria.

3. AANVULLENDE BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 9: Geluidzone industrielawaai

Bestemmingsomschrijving

- A. De op kaart voor geluidzone industrielawaai aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege het buiten het plangebied gelegen industrieterrein van geluidgevoelige gebouwen.

Bebouwingsbepalingen

- B. 1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:
- de op grond van de voorschriften bij de basisbestemming toegelaten geluidgevoelige gebouwen, of uitbreiding daarvan, mogen slechts worden gebouwd, indien de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde.
2. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de voorschriften bij de andere bestemming zijn toegelaten.

4. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de *Bouwverordening* ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de *Woningwet* buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 12: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van:

1. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop van of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
3. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
5. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
6. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m;
7. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - a. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10 m² bedraagt;
 - b. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
8. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend.

-
9. het bepaalde in artikel 4 lid E sub 2 en artikel 5 lid A sub 1 juncto artikel 14 lid A en toestaan dat in een woongebied passende en in principe kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden gevestigd in de vorm van een praktijk/kantoorruimte ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, mits:
- de bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel bedraagt.

Artikel 13: Procedureregels

Op de voorbereiding van:

1. een besluit tot vrijstelling van de gebruiksbepalingen van artikel 12 lid 9; en
2. een besluit tot uitwerking op grond van artikel 5 lid B;

waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 15 c.q. 11 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*, zijn de volgende procedureregels van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit ligt voor de vaststelling daarvan gedurende een termijn van tenminste twee weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
- c. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder a genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk hun zienswijzen kenbaar kunnen maken;
- d. reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten;
- e. indien met betrekking tot het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingebracht wordt het besluit met redenen omkleed;
- f. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14: Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemmingen.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Strijdig gebruik

- C. Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in lid A, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - 2. het gebruik van de gronden ten behoeve van een prostitutie- of escortbedrijf.

Artikel 15: Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

- A. Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

- B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid A, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid A toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

- C. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzonderingen op het overgangsrecht

- D. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- E. Lid C is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 16: Verwerking

De verwerking van de bestemming binnen het op kaart 2 met "Verwerking in de naaste toekomst noodzakelijk" aangegeven gebied, is in de naaste toekomst noodzakelijk.

Artikel 17: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 14 lid A ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken, wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van artikel 59 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*.

Artikel 17: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

artikel 14 lid A

ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken,
wordt als strafbaar feit aangemerkt in de zin van
artikel 59 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*.