

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur: J. van Heusden
Telefoon 5113545 E-mail: j.v.heusden@haarlem.nl
STZ/RB 2012/216642
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 26 juni 2012.

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart

DOEL: Besluiten

Het ontwerpbestemmingsplan is de tweede stap in de bestemmingsplanprocedure. Op grond van artikel 160 lid 1 onder b. Gemeentewet is het college bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden. Nadat het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, zal het ter bespreking worden voorgelegd aan de commissie ontwikkeling. Hierna zal het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd gedurende welke termijn er er zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht.

B&W

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart met identificatienummer nl.imro.0392.bp4080004-002, en geeft dit vrij voor de ter inzagelegging nadat de commissie ontwikkeling is gehoord;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen (waaronder de wijkraden) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter bespreking gezonden aan de commissie ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart

Reg. Nummer: STZ/RB/2012/216642

1. Inleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat tenminste meer dan vijf jaar onherroepelijk is geworden voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Indien voor 1 juli 2013 deze bestemmingsplannen niet zijn vervangen door bestemmingsplannen die voldoen aan de in de Wro beschreven systematiek, kan voor aanvragen in een dergelijk bestemmingsplangebied geen leges meer worden geheven.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Schouwtjeslaan aan de noordkant, de Wagenweg aan de oostkant, de gemeentegrens met Heemstede aan de zuidkant en de Leidsevaart aan de westkant.

Procesverloop

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft het college op 6 december 2011 ingestemd met het conceptontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart. Dit is toegezonden aan de partners zoals genoemd in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tegelijkertijd is aan de wijkraden en maatschappelijke organisaties gelegenheid geboden op het conceptontwerp te reageren. Een overzicht van de ingekomen reacties en het commentaar van de gemeente daarop is te vinden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Besluitpunten college

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart met identificatienummer nl.imro.0392.bp4080004-002, en geeft dit vrij voor de ter inzagelegging nadat de commissie ontwikkeling is gehoord;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. De betrokkenen (waaronder de wijkraden) ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
4. Het besluit wordt ter bespreking gezonden aan de commissie ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan is, na het conceptontwerpbestemmingsplan, de tweede stap in de bestemmingsplanprocedure. Het (uiteindelijke) bestemmingsplan Bosch en Vaart richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader. Er wordt ruimte geboden aan voorzienbare ontwikkelingen in de komende 10 jaar.

4. Argumenten

Hiermee kan de raad aan haar verplichting voldoen.

Op grond van artikel 9.1.4 van het overgangsrecht van deze Wet zijn gemeenten verplicht binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de Wro een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Voor de bouwontwikkelingen rond het gebouw ‘‘Het Houthof’’ is, mede in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning een anterieure overeenkomst gesloten met de betrokken ontwikkelaar. Verder zijn binnen het plangebied geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

5. Kanttekeningen

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en er worden anders dan ‘‘ Het Houthof’’ geen (nieuwe) (bouw)ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor de realisatie van een nieuw gebouw, ‘Het Houthof’, met daarin 91 woningen, ongeveer 1.500 m² kantoor zonder baliefunctie en een parkeerkelder op het perceel Claus Sluterweg 125 wordt een omgevingsvergunningprocedure gevolgd. De voor deze procedure opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden (Reg.Nr. STZ/RB/2011/2746) waren reeds verwerkt in het conceptontwerpbestemmingsplan. In het kader van deze procedure is onlangs door de Raad een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (Reg. Nr. VVH/OV/2012/211502) welke vergunningverlening door het college van burgemeester en wethouders mogelijk maakt. Deze omgevingsvergunning (Reg. Nr. VVH/OV/2012/211502) is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Nu deze omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is, kan een ieder omtrent dit (bestemmingsplan)onderdeel een zienswijze naar voren brengen.

Aan buurtmanege ‘‘de zonneruiters’’ aan de Van Der Duyn Van Maasdamstraat, wordt de mogelijkheid geboden de huidige bebouwing te vervangen door nieuwbouw binnen een iets ruimer bebouwingsvlak. Tevens word het mogelijk, ondergeschikt aan de bestemming Recreatie, aan de manegefunctie verbonden (kleinschalige) naschoolse opvang te realiseren. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het initiatief van manege ‘‘de zonneruiters’’ en kinderopvangorganisatie ‘‘Op stoom’’ dat door de wijkraad wordt ondersteund, en noodzakelijk is om het voortbestaan van deze buurtmanege te garanderen. Hoewel de deelnemers in bovengenoemd initiatief de intentie hebben om op het perceel een overdekte rijhal te realiseren, is dit voornemen in zowel ruimtelijke als financiële zin nog niet voldoende uitgewerkt om in het ontwerpbestemmingplan te worden opgenomen.

Verder onderzoekt cricketvereniging THB de mogelijkheden haar activiteiten onder te brengen op sportpark ‘‘Eindhoven’’. Hoewel het bestemmingsplan voor dit perceel de nodige flexibiliteit kent is op dit moment nog niet geheel duidelijk of dit binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan is te realiseren.

6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling is gehoord.
- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst in de stadskrant en de Staatscourant;
 - Aan betrokkenen (Bro partners en wijkraad) wordt een elektronische kennisgeving toegezonden;
 - Er wordt een persbericht uitgegeven;

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld;
 - Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpplan kan een informatie/inloopmiddag worden georganiseerd. Deze is bedoeld om belangstellenden de gelegenheid te bieden vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan.
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).
 - Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
 - Het in werking getreden bestemmingsplan , dient als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

7. Bijlagen

- a. ontwerpbestemmingsplan Bosch en Vaart met identificatienummer nl.imro.0392.bp4080004-002 (**papieren exemplaar ter inzage**)
- b. verbeelding (plankaart)(**papieren exemplaar ter inzage**).

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Bosch en Vaart

vastgesteld d.d.

Gemeente Haarlem

Stadszaken

[datum]

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	23
Artikel 3	Bedrijf Nutsvoorziening	23
Artikel 4	Gemengd - 1	25
Artikel 5	Gemengd - 2	29
Artikel 6	Gemengd - 4	33
Artikel 7	Gemengd - 5	37
Artikel 8	Groen	41
Artikel 9	Maatschappelijk	43
Artikel 10	Natuur	47
Artikel 11	Recreatie	49
Artikel 12	Sport	51
Artikel 13	Tuin - 1	53
Artikel 14	Tuin - 2	55
Artikel 15	Verkeer	59
Artikel 16	Water	61
Artikel 17	Wonen	63
Artikel 18	Waarde - beschermd stadsgezicht	67
Artikel 19	Waarde - Archeologie	73
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie	77
Hoofdstuk 3	Algemene regels	79
Artikel 21	Antidubbeltelregel	79
Artikel 22	Algemene procedureregels	81
Artikel 23	Algemene ontheffingsregels	83
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	85
Artikel 24	Overgangsbepalingen	85
Artikel 25	Slotbepaling	87
Bijlagen bij de voorschriften		89
Bijlage 1	Zoneringslijst	91

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Regels

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 **aan-huis-verbonden-beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 70 vierkante meter.

1.2 **aanbouw en uitbouw:**

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.3 **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid op de verbeelding, waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 **aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

1.6 **achtergevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van het bebouwingsvlak.

1.7 **agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond, door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee.

1.8 **ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

1.9 **antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

- 1.10 archeologisch deskundige:**
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.
- 1.11 archeologisch onderzoek:**
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie op het moment van de bouwvergunningaanvraag van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.12 archeologisch rapport:**
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.13 archeologisch waardevol gebied:**
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.14 archeologische waarde:**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.15 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 1.16 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
- 1.17 bed & breakfast:**
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie.
- 1.18 bedrijf:**
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.19 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

- 1.20 begane grond:**
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.21 begeleid wonen:**
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.
- 1.22 beschermd stads- of dorpsgezicht:**
beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988.
- 1.23 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.24 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO..... met de bijbehorende regels.
- 1.25 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.26 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.27 bijgebouw:**
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofgebouw.
- 1.28 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.29 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.

- 1.30 bouwhoogte:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 1.31 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.32 bouwmarkt:**
een detailhandelsbedrijf met een overdekt verkoopvloeroppervlak (VVO) van minimaal 1000 meter, waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf producten uit voorraad wordt aangeboden.
- 1.33 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.34 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.35 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.36 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.37 bruto vloeroppervlak (bvo):**
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.38 cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.
- 1.39 dakhelling:**
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.

- 1.40 dakkapel:**
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.41 dakopbouw:**
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.42 dakterras:**
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.43 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca.
- 1.44 dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.45 ensemble:**
twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.
- 1.46 evenement:**
periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.
- 1.47 gastouderopvang**
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo) en met een maximum van 50 vierkante meter.
- 1.48 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.49 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.50 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.51 hoogtescheidingslijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn die de grens vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende goot- en bouwhoogten zijn toegestaan.

1.52 horeca 1:

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (complementaire daghoreca) hebben openingstijden die meestal gerelateerd zijn aan winkeltijden. Dit wil niet zeggen dat de daghoreca exact ook deze tijden moet hanteren, maar het moet hier wel een relatie mee hebben, het gaat erom dat er geen publiek naar de locatie getrokken wordt specifiek voor de horecafunctie. De locatie is gerelateerd aan detailhandel, er is (vrijwel) geen extra verkeersaantrekkende werking, het beoogd publiek is er al want komt voor andere (detailhandels)functies. Bepalend is de relatie met de winkeltijden c.q. ander functies.

1.53 horeca 2:

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes en gelijkwaardige horecabedrijven. Deze horecabedrijven (maaltijdverstrekking onafhankelijk van winkeltijden) onderscheiden zich door aard van de functie en openingstijden, hebben in de regel vooral fiets- en voetgangersverkeer en maar een beperkte verkeersaantrekkende werking voor autoverkeer. In de avonden zijn deze horecabedrijven meestal open tot ongeveer 23:00 uur. Een aparte groep hierbinnen zijn de bezorgdiensten die overlast kunnen geven door het aan en afrijden en brommerparkeren op de stoep.

1.54 horeca 3:

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals cafés en eetcafés en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals cafés (verkoop alcohol als hoofdactiviteit, muziek/dansen en eten bijkomstig) onderscheiden zich door openingstijden (vroeg open en laat dicht), normaliter een geleidelijker instroom en uitstroom van bezoekers dan discotheken, minder verkeersaantrekkende werking (meer fiets/voetgangers verkeer), vaak een beperkte omvang, veel alcoholgebruik, potentieel zware overlast voor directe omgeving doordat alcoholverstrekking hoofddoel is.

1.55 horeca 4

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen. Horecabedrijven zoals hotels en pensions onderscheiden zich door verkeersaanrekening (af en aanrijden van taxi's en/of bussen, gebruik van de hotelfunctie vooral door gasten, verder weinig publiekaanrekening, in de regel minder overlast dan bij cafés of discotheken mede door een beperkter alcoholgebruik ter plaatse en geen grote bezoekersaantallen.

1.56 horeca 5

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven. Horecabedrijven zoals discotheken en bar-dancings onderscheiden zich door late openingstijden, instroom van bezoekers in nachtelijke uren, een plotselinge en grote uitstroom rond sluitingstijd, in de regel een hogere verkeersaanrekkende werking dan bij bijvoorbeeld cafe's, grotere bezoekersaantallen, en potentieel zware overlast door de verstrekking van grote hoeveelheden alcohol in combinatie met afwijkende openingstijden.

1.57 horecaschip:

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.58 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.

1.59 hoveniersbedrijf:

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.60 intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond ter plaatse als productiemiddel.

1.61 jachthaven:

lig- en bergplaats van pleziervaartuigen.

1.62 jachtwerf:

lig- en bergplaats voor pleziervaartuigen waar tevens de mogelijkheid is voor het bouwen en herstellen van deze vaartuigen.

1.63 kamerverhuurbedrijf:

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.64 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.65 kantoor:

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.66 kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van 75 graden of minder met het horizontale vlak. Een kap kan uitlopen in een nok of voorzien zijn van een platte afdekking.

1.67 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van gewassen.

1.68 kiosk:

klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

1.69 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

1.70 molenbiotop:

- c. de vrije ruimte rondom een molen in verband met de windvang.

1.71 natuurwaarden:

de aan een landschap toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen.

1.72 nieuwbouw:

nieuwbouw betreft bouwwerken die niet ouder zijn dan 50 jaar.

1.73 onderdoorgang/overbouwning:

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.74 orde 1 bouwwerken:

orde 1 betreft bouwwerken die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke Monumentenverordening.

1.75 orde 2 bouwwerken:

orde 2 betreft bouwwerken van 50 jaar en ouder die op grond van hun architectonische kwaliteit, op grond van hun plaats in de stedenbouwkundige structuur of als toonaangevend element behoudenswaardig zijn.

1.76 orde 3 bouwwerken:

orde 3 betreft bouwwerken van 50 jaar en ouder die qua schaal en detaillering passen in de omgeving, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

1.77 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van die bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

1.78 plan:

het bestemmingsplan Bosch en Vaart van de gemeente Haarlem.

1.79 plat dak:

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

1.80 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.81 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een besloten huis, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

- 1.82 seriebouw:**
twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.
- 1.83 sloopvergunning:**
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- 1.84 standplaats:**
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
- bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
 - voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.85 straatmeubilair:**
andere bouwwerken die zijn bedoeld als openbare voorziening, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, urinoirs, zitbanken, bloemen- en plantenbakken, prullenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van openbaar nut.
- 1.86 verbeelding:**
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.87 verkooppunt van motorbrandstoffen:**
een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.
- 1.88 verkoopvloeroppervlakte:**
het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.
- 1.89 voorgevelrooilijn:**
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.
- 1.90 voorzieningen van openbaar nut:**
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

- 1.91 waterberging:**
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.92 wet:**
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.93 windmolen:**
inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.
- 1.94 windturbine:**
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.
- 1.95 woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.
- 1.96 woonschepenligplaats:**
de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.
- 1.97 woonschip:**
een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt.
- 1.98 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.99 woonwagenstandplaats:**
een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.
- 1.100 zorgwoning:**
een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot de bouwperceelsgrens:
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- b. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen; Bij bouwwerken in orde 1 en orde 2 worden siergevels zoals bijvoorbeeld trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels, niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- c. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; Bij bouwwerken in orde 1 en orde 2 worden siergevels zoals bijvoorbeeld trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels, niet meegerekend bij het bepalen van de goothoogte.
- e. de goothoogte bij dakkapellen en gedeeltelijke geveloptrekkingen:
indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of gedeeltelijke geveloptrekkingen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakkapel of geveloptrekking als goothoogte aangemerkt;
- f. verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer;
- g. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- j. breedte dakvlak bij dakdoorbreking:
de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2,2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

Artikel 3 Bedrijf Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een nutsvoorziening;
- b. bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik of laten gebruiken voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

4.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. kantoor, praktijkruimte, atelier;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

4.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen;

voorgevelrooilijn

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

kap

- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;
 3. slechts indien dit op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding

"bijzondere kapvorm", de maximale hoogte 6 meter bedraagt en de dakhelling afwijkt de onder 2., genoemde dakhelling.

dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 7. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de

betreffende pandbreedte;

- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

dakopbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, en een dakopbouw toestaan, waarvoor de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour gevormd wordt door een dakvlak aan de voorzijde en eventueel een geveloptrekking aan de achterzijde;

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- 1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- 2. Het bepaalde in sub 1 geldt niet voor een bed & breakfast;
- 3. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

5.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, praktijkruimte, kantoor en horeca, dit laatste alleen indien en zoals aangeduid op de verbeelding;
- c. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

5.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

voorgevelrooilijn

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

kap

- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;

dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 7. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;

- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- 1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 6 Gemengd - 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

6.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, kantoor, praktijkruimte, bedrijf en horeca (slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

6.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of gastouderopvang;
- b. dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, praktijkruimte, bedrijf en horeca(slechts indien en zoals aangeduid op de verbeelding);
- c. bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

voorgevelrooilijn

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

kap

- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de

- goothoogte;
2. de dakhelling niet minder bedraagt dan **45** en niet meer dan **70** graden;

dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
 1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake
 7. is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

6.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van **1,5** meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de

betreffende pandbreedte;

- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- 1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- 2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
- 2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 7 Gemengd - 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

7.1.1 Begane grond

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, bedrijven en horeca, slechts indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. bij de bestemming behorende voorzieningen, groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

7.1.2 Overige verdiepingen

- a. kantoor; praktijkruimte, dienstverlening, maatschappelijk, bedrijven en horeca, slechts indien en zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 5' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

voorgevelrooilijn

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

kap

- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;

dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m.
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 7. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

7.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

7.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die

kleiner is dan 45 graden;

- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bij de bestemming behorende wegen en paden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

8.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Groen' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van het "koepeltje eindenhout" ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning-koepeltje" mag niet meer dan 9 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- d. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.
- e. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer dan 10m² bedragen;
- f. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- g. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m², het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;'

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 6,0 meter bedraagt, mits geen oneveredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. De verkeerssituatie ter plaatse;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik

onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociale, culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, (para)medische, sociaal medische en maatschappelijke voorzieningen, waaronder woon-zorgvoorzieningen, allen met eventueel bijbehorende praktijkruimte, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinder- en buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

voorgevelrooilijn

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

kap

- f. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;

dakkapellen

- g. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake
 7. is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

9.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal, mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal, mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- g. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;

Erker

- h. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
 3. Erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

Overig

- i. 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

9.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- i. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- j. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die kleiner is dan 45 graden;
- k. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied', wijzigen in de bestemming verkeer, met in achtneming van de volgende regels.....

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen en drugsopvang;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarde en/of ecologische waarde;
- b. wegen en paden
- c. recreatief en educatief medegebruik;
- d. infrastructurele voorzieningen, waterkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

10.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet wordt in elk geval gerekend het gebruik voor: het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

10.3 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen, wijzigen van de grondsamenstelling en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het aanplanten van bomen en houtgewas en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod als bedoeld in 9 lid 4 sub a t/m f is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, gebruik en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9 lid 4 sub a t/m f zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/ of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie, manege, recreatie, verblijfsrecreatie, verenigingsleven, volkstuin;
- b. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten (cat. 1, 2, 3) ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden naschoolse opvang;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- f. bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Recreatie' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

11.2.1 Gebouwen

- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- h. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- i. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

11.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen,

grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;

- c. permanente bewoning van recreatiewoningen;
- d. stacaravans.

11.4 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Recreatie' zonder een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
 - e. het aanleggen of verwijderen van van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en / of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2. Het verbod als bedoeld in dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, tennisbanen;
- b. het houden van tijdelijke sportevenementen met een omvang van minder dan 250.000 bezoekers per jaar ;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte en daarmee verbonden detailhandel en horeca-activiteiten ten dienste van deze voorzieningen met niet meer dan 25% bruto vloeroppervlak;
- d. maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenend bedrijf of instelling, met dien verstande dat deze functies, samen met het gebruik zoals genoemd onder lid 1 sub c, in totaal niet meer mag bedragen dan 25% van het totale bruto vloeroppervlak;
- e. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;
- f. bijbehorende voorzieningen, zoals tribunes, lichtmasten, ballenvangers, dug-outs, vlaggemasten, slagkooien, backstops, hekwerken.

12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Sport' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

12.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

12.2.2 Andere bouwwerken

hoogte andere bouwwerken

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 35 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 20 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van backstops mag niet meer dan 20 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van scoreborden mag niet meer dan 10 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van slagkooien mag niet meer dan 6 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer dan 35 m bedragen;

- m. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

oppervlakte andere bouwwerken

- n. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
o. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemaal mag niet meer dan 20 m² bedragen. Het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
p. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²;

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. horeca en detailhandel, anders dan bedoeld onder lid 1, sub c.;
- c. maatschappelijke voorzieningen, anders dan bedoeld onder lid 1, sub d.;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 13 Tuin - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. parkeren, slechts ter plaatse van de aanduiding "p";
- c. bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen slechts 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de navolgende voorwaarden: Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.

Verticale diepte

De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

Erker

- c. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
 3. Erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

Fietsenberging

- d. het realiseren van een (fietsen)berging in de voor- of zijtuin mag onder de volgende voorwaarden:
 1. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
 2. de diepte van de voor- of zijtuin is minimaal 2,5 meter;
 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 meter bedragen;
 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 meter bedragen ten opzichte van het maaiveld;
 5. de oppervlakte van de berging mag maximaal 20% van de oppervlakte van de voor- of zijtuin bedragen met een maximum van 4 m²;
 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 14 Tuin - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. parkeren, slechts ter plaatse van de aanduiding "p";
- d. bijbehorende voorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

14.2.1 Gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 40 m², tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwdiepte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 2,5 m gerekend vanaf de achtergevel;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7,0 meter bedragen.

Erker

- f. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
 1. een erker mag tot maximaal 1,50 m uit de voorgevel worden gerealiseerd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag vermeerderd met de hoogte van de verdiepingsvloer met een maximale bouwhoogte van 4,0 m;
 3. Erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 meter.

14.2.2 Andere bouwwerken

- g. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is;
- h. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- i. de hoogte van overige 'ander bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;

14.3 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub b voor een aan- en uitbouw tot maximaal 4,5 meter achter de achtergevelrooilijn;
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 2 onder 1 sub c, voor een kap op een aan- en uitbouw gebouwd aan de oorspronkelijke zijgevel onder de volgende voorwaarde:
 - a. de goothoogte van een aan- en uitbouw aan de oorspronkelijke zijgevel mag niet meer bedragen dan de begane grondlaag vermeerderd met 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum goothoogte van 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend peil;
 - b. de dakhelling van de kap aan de voor- en achterzijde niet meer bedraagt dan de dakhelling van de hoofdbebouwing.
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub c voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:
 - a. de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn bedraagt minder dan 9 meter;
 - b. de extra bouwlaag wordt niet hoger dan de goothoogte van de hoofdbebouwing;
 - c. de diepte van de extra laag bedraagt niet meer dan 2,5 meter gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
 - d. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal 18 meter bedraagt.
4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub c voor het verhogen van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn ten behoeve van de realisering van een dakterras en/of toegankelijke daktuin toestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. het dakterras is gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
 3. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
 4. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,5 meter op een aanbouw in de rooilijn aan de zijde van de openbare weg;
 5. voldaan is aan de bepalingen van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek;
 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst
5. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen tot 4 meter.

4. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder 1 sub f voor het afdekken van bijgebouwen met een kap tot maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw.

6. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 onder 1, 2, 3, 4, 5 en 6 of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de privacysituatie van omwonenden;
 - c. de bezonningssituatie;
 - d. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. prostitutie en seksinrichtingen;
- c. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.
- d. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. nutsvoorzieningen, kiosken, terrassen, standplaatsen (voor ambulante handel), uitstallingen;
- c. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, wegen en paden, kunstwerken, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bijbehorende voorzieningen, zoals straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen,abri's, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.

15.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

15.2.1 Gebouwen

- a. er mogen uitsluitend garageboxen, kiosken en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- d. de maximale oppervlakte van kiosken bedraagt 10 m².

15.2.2 Andere bouwwerken

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeer en lichtmasten mag 12 m bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

Oppervlakte andere bouwwerken

- c. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m² bedragen; het ondergrondse rioolgemaal mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;
- e. de oppervlakte van ondergrondse bergbezinkbassins mag niet meer bedragen dan 100 m²; het ondergrondse bergbezinkbassin mag afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 meter;

15.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. verkeer te water;
- d. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen, taluds en oevers, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, steigers, duikers, gemalen en kunstwerken;
- e. ligplaatsen, passantenligplaatsen ;
- f. bij de bestemming behorend(e) groenvoorzieningen, (ondergrondse) nutsvoorzieningen, (ondergrondse) kabels- en leidingenstroken;
- g. bijbehorende voorzieningen.

16.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 5 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de lengte van een steiger, gemeten langs de waterlijn, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de breedte van een steiger, gemeten haaks op de waterlijn, mag niet meer dan 1/10 van de breedte van het oppervlaktewater bedragen;
- f. de oppervlakte van een steiger mag maximaal 5 m² bedragen indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tot 20 meter, maximaal 10 m² indien gesitueerd in oppervlaktewater met een breedte tussen de 20 en 50 meter en maximaal 15m² indien gesitueerd in oppervlaktewater breder dan 50 meter;
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. t/m g., en steigers toestaan die de genoemde maximum afmetingen overschrijden mits daarvoor toestemming is van het Hoogheemraadschap en de Havendienst.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de

realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

- b. ligplaats voor woon- hotel- en horecaschepen;
- c. prostitutie en seksinrichtingen.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of gastouderopvang;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

17.2 Bouwregels

Voorzover de aangewezen gronden zijn voorzien van de aanduiding beschermd stadsgezicht is artikel 18 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

17.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- /goothoogte' is ten hoogste de aangegeven bouw-/goothoogte toegestaan;
- d. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

voorgevelrooilijn

- e. daar waar op de verbeelding een dwingende voorgevelrooilijn is opgenomen moet bij nieuwbouw van de hoofdbebouwing in deze voorgevelrooilijn worden gebouwd;

minimale-maximale bouw/goothoogte

- f. ter plaatse van de aanduiding maximale bouw/goothoogte dient binnen de aangegeven bouw/goothoogten gebouwd te worden;

kap

- g. boven de goothoogte moeten gebouwen worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt , verticaal gemeten vanaf de goothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;
 3. slechts indien dit op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding "bijzondere kapvorm", de maximale hoogte 6 meter bedraagt en de dakhelling afwijkt de onder 2., genoemde dakhelling.

dakkapellen

- h. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de dakkapel in het voordakvlak en het naar de openbare weg toegekeerd zijdakvlak, niet breder is dan een derde van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 2. de dakkapellen in de overige dakvlakken dan onder 1. genoemd, niet breder zijn dan de helft van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 2,5 m;
 3. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 meter onder de noklijn is gelegen;
 4. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
 5. de hoogte van de dakkapel gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger is dan 1,5 m;
 6. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
 7. voor het oprichten van meerdere dakkapellen geldt tevens dat er sprake is van een regelmatige rangschikking en een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen, waarbij de som van breedtes van dakkapellen niet groter is dan de helft van de breedte van het dakvlak.

17.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat minimaal 70% van de constructie open is.
- e. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m² bedragen;
- f. overige 'andere bouwwerken' mogen alleen worden opgericht achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

17.3 Afwijken van de bouwregels

dakkapellen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat:

- g. een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van de betreffende pandbreedte;
- h. de bovenzijde van de dakkapel in of binnen 0,5 meter onder de noklijn geplaatst wordt, mits het dakvlak een hellingshoek heeft die

kleiner is dan 45 graden;

- i. bredere dakkapellen in het voordakvlak worden geplaatst, mits ze onder de maximale goothoogte blijven waarbij tevens de dakkapel in de goot mag worden geplaatst.

dakopbouw

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, en een dakopbouw toestaan, waarvoor de maximale goothoogte mag worden overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de goothoogte bedraagt waarbij de contour gevormd wordt door een dakvlak aan de voorzijde en eventueel een geveloptrekking aan de achterzijde;

17.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
2. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - a. prostitutie en seksinrichtingen;
 - b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud;
 - c. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen;
 - d. bijgebouwen als zelfstandige woning.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 1 onder a bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan;
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 18 Waarde - beschermd stadsgezicht

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

18.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor bouwwerken de volgende regels:

bouwvlak / voorgevelrooilijn

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er moet aangesloten worden op de belendende gebouwen;
- c. gebouwen mogen niet worden samengevoegd;
- d. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;

gothoogte / bouwhoogte / ondergronds bouwwerk

- e. ter plaatse van de aanduiding 'gothoogte' dient de bestaande gothoogte te worden gehandhaafd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale gothoogte' dient binnen de aangegeven gothoogten te worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' dient binnen de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte - maximale bouwhoogte' dient de kap binnen de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd;
- i. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 meter bedragen;

kapverplichting/kaplaag/nokrichting

- j. boven de gothoogte moet worden afgedekt met een kap waarvan:
 1. de maximale hoogte 4 meter bedraagt, verticaal gemeten vanaf de gothoogte;
 2. de dakhelling niet minder bedraagt dan 45 en niet meer dan 70 graden;
- k. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding orde 1 en 2' dient de bestaande nokrichting, de dak- en kapvorm gehandhaafd te blijven.

dakkapellen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- l. dakkapellen mogen in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak worden opgericht, mits:
 1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 1,5 meter.
 2. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de

3. breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van het dakvlak;
 3. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,9 meter bedraagt.
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.
- m. een dakkapel mag in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakkapel een maximale breedte heeft van 1,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan een derde van de breedte van het dakvlak;

dakkapellen in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak

- n. dakkapellen mogen worden opgericht in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits:
1. de dakkapel een maximale hoogte heeft van 1,5 meter.
 2. de dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 60% van het dakvlak;
 3. de onderzijde van de dakkapel minimaal 0,5 meter en maximaal 1,0 meter boven de dakvoet wordt geplaatst;
 4. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 5. de afstand van de zijkant van de dakkapel tot de zijkant van het dakvlak minimaal 0,5 meter bedraagt.
 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 meter tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 60% van het dakvlak bedraagt.

- o. een dakkapel mag in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst worden, indien deze dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 50% van de breedte van het dakvlak; (zie ontheffingen)

dakdoorbreking

- p. Een dakdoorbreking is toegestaan, mits:
1. geplaatst in een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak;
 2. de bovenzijde van de dakuitbreiding niet hoger is dan de bouwhoogte van naastgelegen gebouw - 50 cm;
 3. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de diepte van het

- hoofdgebouw met een maximale breedte van 4 meter;
4. wordt gebouwd op een afstand van ten minste een kwart van de diepte van het hoofdgebouw gemeten vanaf de voor- en achtergevel;
 5. de dakdoorbreking op een afstand van minimaal 3 meter van de voorgevel wordt geplaatst bij een straatprofielbreedte van meer dan 20 meter;
 6. de afstand van de bovenzijde van de dakdoorbreking tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt;
 7. de hoogte van de dakdoorbreking niet meer bedraagt dan 2,5 meter gemeten vanuit de goot.

18.3 Afwijken van de bouwregels

kap

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en een afwijkende kapvorm toestaan, mits deze verandering een herstel of verbetering van het historisch daklandschap betreft.

dakopbouw /gootverhoging

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder j. en p. en toestaan dat de maximale goothoogte van gebouwen aangeduid als orde 3 of nieuwbouw wordt overschreden ten behoeve van een extra bouwlaag met een platte afdekking, mits:
 1. het gebouwen betreft die op de verbeelding zijn aangeduid als 'orde 3' of 'nieuwbouw';
 2. de hoogte van de extra bouwlaag maximaal 3 meter boven de minimale of maximale goothoogte bedraagt
 3. gebouwd wordt binnen de contour mede gevormd door dakvlakken met een maximale hellingshoek van 70 graden;
 4. de zijgevel gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel gelegen op een afstand van minder dan 10 meter tot naastgelegen hoofdbebouwing wordt afgedekt met een dakvlak onder een hoek van maximaal 70 graden of recht wordt opgetrokken binnen de contour.

dakkapellen

- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder l. sub 3, en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,5 meter van de dakvoet geplaatst wordt, mits deze dakkapel een maximale breedte heeft van 2,5 meter, waarbij de breedte nooit meer mag bedragen dan 30% van de breedte van het betreffende dakvlak;
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder l. sub 5, en toestaan dat een dakkapel in of binnen 0,9 meter van de de zijkant van het dakvlak geplaatst wordt, mits deze dakkapel geplaatst wordt in een dakvlak van een schilddak.

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 onder a., en toestaan dat een dakkapel in de goot breder wordt dan 1/3 van het voor- of zijdakvlak, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dakvlak met een maximale breedte van 2,5 meter.
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid.2 onder l., sub 1, en toestaan dat een dakkapel in de goot hoger wordt dan 1,5 meter, mits de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok minimaal 0,5 meter bedraagt.

samenvoegen (parcelering)

- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat twee gebouwen, worden samengevoegd ten behoeve van functies passend binnen de bestemming, mits:
 - 1. de gebouwen zijn aangeduid als 'orde 2', 'orde 3', 'nieuwbouw' dan wel als 'herstel stedenbouwkundige structuur op de waarderingskaart';
 - 2. de totale voorgevelbreedte van twee gebouwen maximaal 15 meter is;
 - 3. de samenvoeging alleen geldt voor de begane grond;
 - 4. de individuele voorgevels van de gebouwen, inclusief eventueel aanwezige winkelpuien intact blijven;
 - 5. de samenvoeging omkeerbaar is;
 - 6. door het samenvoegen van de gebouwen het aantal opgangen naar bovenwoningen niet afneemt.

onderdoorgang/overbouwing

- e. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 onder d. en een onderdoorgang/overbouwing toestaan, mits de maximale breedte niet meer bedraagt dan 3 meter.

dakterras / daktuinen

- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 onder 1. en een dakterras en/of toegankelijke daktuin toestaan, onder de volgende voorwaarden:.
 - 1. gesitueerd op een erker of een aanbouw;
 - 2. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten.
 - 3. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 meter;
 - 4. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,5 meter op een aanbouw in de rooilijn aan de zijde van de openbare weg;
 - 5. voldaan is aan de bepalingen van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 6. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

- g. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

als bedoeld in lid 3 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het historisch daklandschap;
3. de bezonningssituatie;
4. de verkeerssituatie ter plaatse;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden in het plangebied zijn mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. De dubbelbestemming Waarde - archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen, mag uitsluitend worden gebouwd als de bij betrokken bestemmingen behorende bouwvoorschriften in acht worden genomen.

Tevens is het volgende van toepassing.

1. Ter plaatse van de aanduiding categorie 3 (ORANJE):

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 500 m² en
- niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter onder het peil.

In alle andere gevallen kan slechts bouwvergunning worden verleend als de aanvrager de aanvraag een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning zoals:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

2. Ter plaatse van de aanduiding categorie 5 (GRIJS):

zijn uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

een totale oppervlakte hebben van ten hoogste 10.000 m² en niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter onder het peil.

In alle andere gevallen kan slechts bouwvergunning worden verleend als de aanvrager de aanvraag een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning zoals:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

3. Ter plaatse van de aanduiding categorie 6 (BLAUW):
gelden geen bestemmingsplanregels betreffende Waarde – archeologie.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming Waarde - archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

19.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bebouwings) voorschriften.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn.

Ontheffing, zoals in dit lid bedoeld, wordt ook verleend, indien naar het oordeel

van burgemeester en wethouders de aanvrager van de bouwvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

Het bepaalde in artikel 30.2 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

19.5 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers, watergangen en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos, boomgaard of houtgewas waarbij stobben (boomstronken) worden verwijderd;
- f. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Voor gronden waarop genoemde werken en werkzaamheden betrekking hebben, gelden de dezelfde categorieën en regels uit artikel 18.2 als voor bouwen.

Bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- h. volgens het regime van de categorie waarin zij vallen, niet aan de archeologische eisen hoeven te voldoen;
- i. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- j. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
- k. het gewone onderhoud betreffen, met in begrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en van kabels en leidingen binnen bestaande tracés;
- l. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport

naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Aanlegvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:

- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen;
- begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de plankaart wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming Waarde (archeologie) toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

19.7 specifieke procedureregels

Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - waterstaatkundige functies, in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie, in de derde plaats de dubbelbestemming Leiding - gas en/of Leiding - water en in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht.

Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie

20.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - beschermd stadsgezicht **aangewezen** gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: het behoud, herstel en ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde, zoals nader omschreven in de toelichting bij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelbestemmingen. Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven, is de voorrangsbepaling zoals opgenomen in lid 6 van toepassing.

20.2 bouwregels

Beeldbepalende panden mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, slechts worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid, indien en voor zover het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud of versterking van het uitwendige karakter van het pand, zoals aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, wat betreft:

- bouwmassa, naar afmetingen en onderlinge verhoudingen, waaronder goothoogte en bouwhoogte;
- dak- en kapvorm, nokrichting, dakhelling, dakkapellen, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
- gevelwand, gevelindeling waaronder gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;

20.3 ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 19.2 ten behoeve van het veranderen van dak- en kapvormen, mits deze verandering een herstel of verbetering van de historisch wenselijke eigenschappen betreft.

Bij het verlenen van ontheffing kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed.

20.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

20.5 sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een sloopvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 19.1 bedoelde gronden te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning. Geen sloopvergunning is vereist:

- voor sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke bouwvergunning.

20.6 specifieke procedureregels

Bij de beoordeling van aanvragen voor het toepassen van de bevoegdheid tot het aanvragen voor aanlegvergunningen, aanvragen voor het verlenen van ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsverplichtingen wordt de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht, zoals in lid 19.1 is omschreven mede in overweging genomen.

Bij de beoordeling van aanvragen voor het verlenen van ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden dient advies bij de monumentencommissie te worden ingewonnen.

Voor zover de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk samenvalt met andere dubbelbestemmingen die op deze gronden rusten, gelden in de eerste plaats de regels van de dubbelbestemming Waterstaat - waterstaatkundige functies, in de tweede plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - archeologie, in de derde plaats de dubbelbestemming Leiding - gas en/of Leiding - water en in de vierde plaats de regels van de dubbelbestemming Waarde - beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Antidubbelregel

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

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 22 Algemene procedureregels

1. Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning zoals bedoeld in deze regels, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:
 - a. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing, het stellen van nadere eisen of het verlenen van een aanlegvergunning ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders maken de onder a bedoelde ter inzage legging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
 - d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

2. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, is de procedure zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet van toepassing.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 23 Algemene ontheffingsregels

1. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksverboden in dit plan indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten en bebouwingspercentages met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouw van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor voorzieningen van algemeen nut, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. het overschrijden van de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons en erkers tot een maximum van 1,5 m;
- f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van ontheffing als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeerssituatie ter plaatse;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. bestaande monumentale waarden.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 24 Overgangsbepalingen

24.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

24.3 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

24.6 Verboden hervatten gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4 na de inwerkingtreding van het plan langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

24.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Lid 4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan.

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Artikel 25 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Bosch en Vaart.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

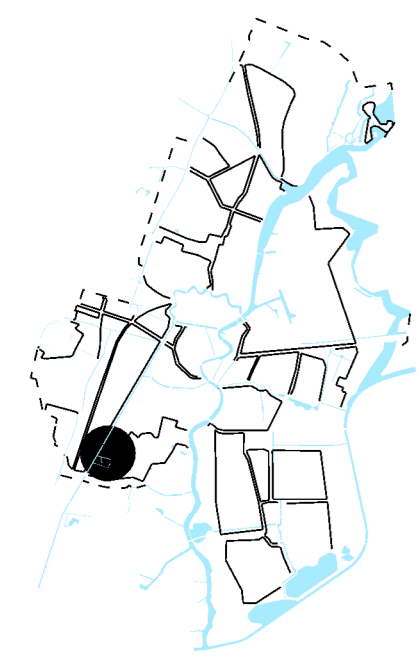
.....

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

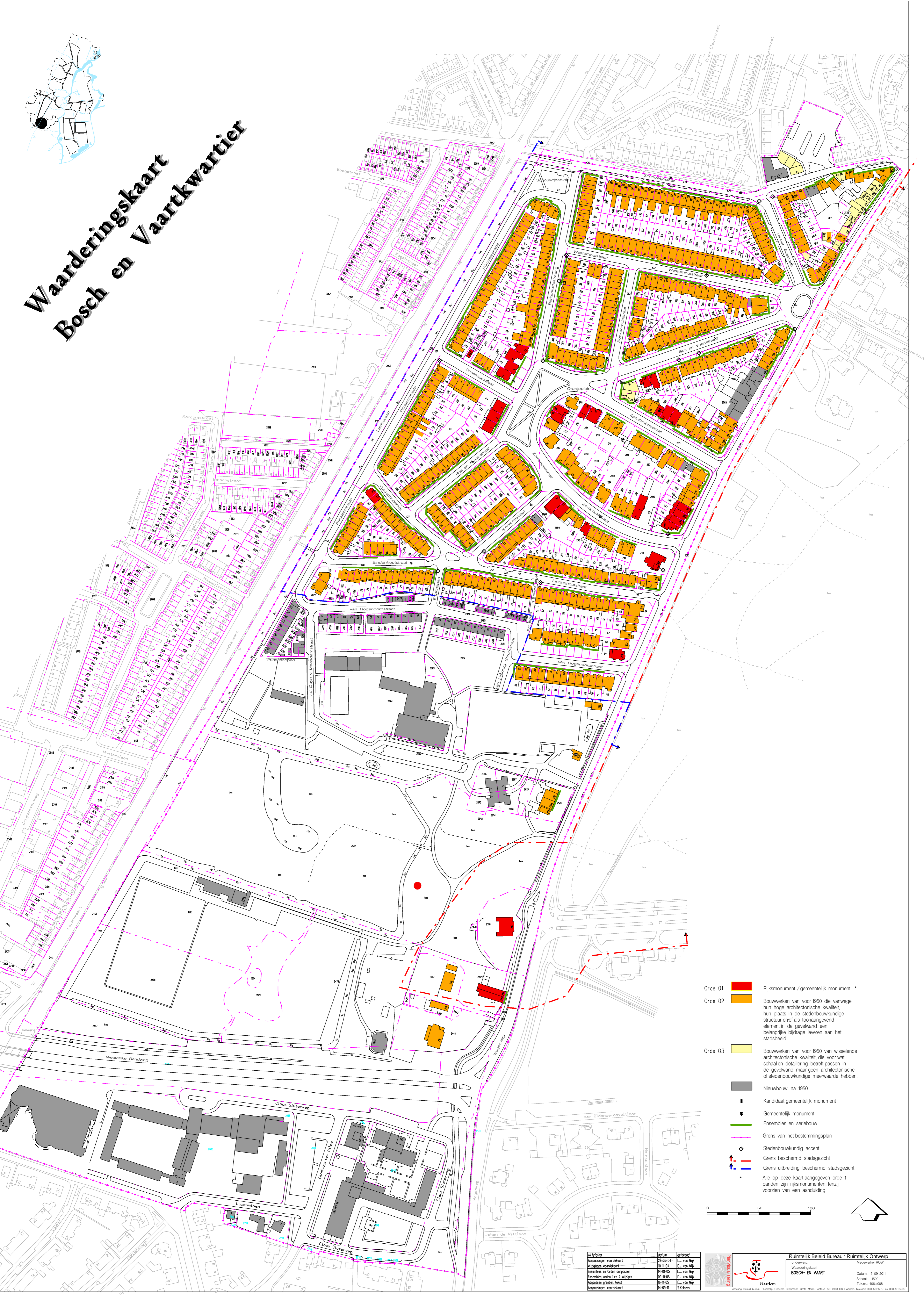
Bijlagen bij de voorschriften

bestemmingsplan "Bosch en Vaart" (concept)

Bijlage 1 Zoneringslijst



Waarderingskaart Bosch en Vaartkwartier



- Orde 01 Rijksmonument / gemeentelijk monument *
 - Orde 02 Bouwwerken van voor 1950 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld
 - Orde 03 Bouwwerken van voor 1950 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.
 - Nieuwbouw na 1950
 - Kandidaat gemeentelijk monument
 - Gemeentelijk monument
 - Ensembles en seriebouw
 - Grens van het bestemmingsplan
 - Stedenbouwkundig accent
 - Grens beschermd stadsgezicht
 - Grens uitbreiding beschermd stadsgezicht
- * Alle op deze kaart aangegeven orde 1 panden zijn rijksmonumenten, tenzij voorzien van een aanduiding



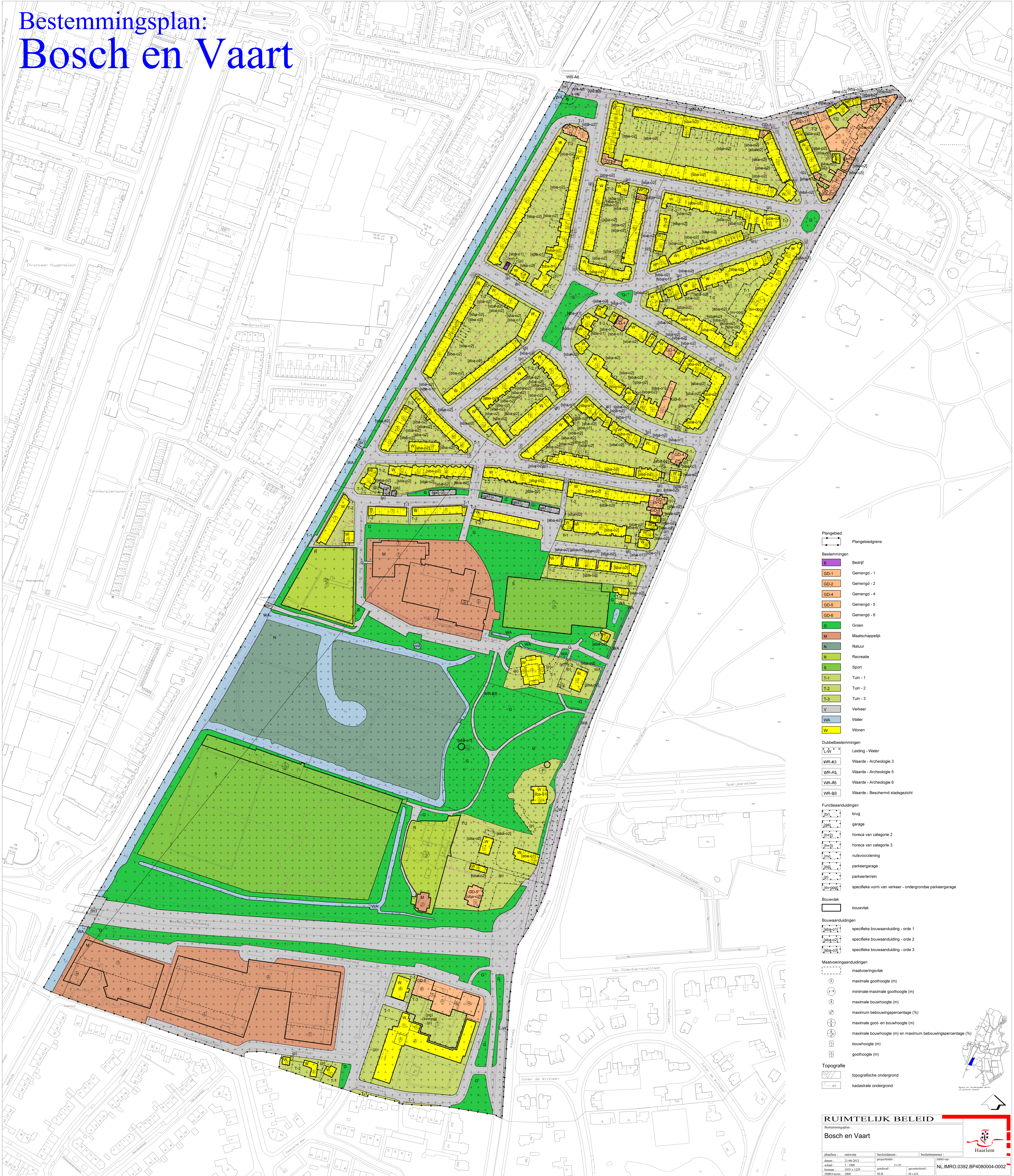
Wijziging	datum	gelderend
Aanpassing voordeur	23-05-04	E.J. van Wijk
Wijziging voordeur	10-08-04	E.J. van Wijk
Ensembles en Orden aanpassen	14-03-05	E.J. van Wijk
Ensembles orden 1 en 2 wijzigen	09-11-05	E.J. van Wijk
Aanpassen grenzen, tekst	16-11-05	E.J. van Wijk
Aanpassing voordeur	14-09-11	S. Kebers

Ruimtelijk Beleid Bureau : Ruimtelijk Ontwerp
 onderwerp: Waarderingskaart
BOSCH-EN VAART
 Haaren

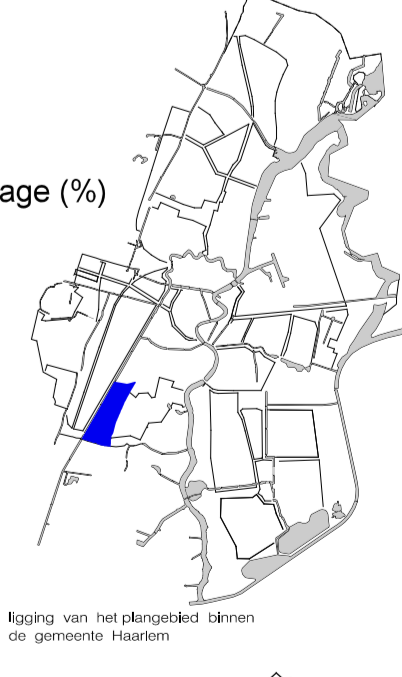
Medewerker: R.O.W.
 Datum: 15-09-2011
 Schaal: 1:1500
 Tek.nr.: 4068008
 Tek.nr.: 4068008

Beleids Burea, Bureau, Ruimtelijk Ontwerp, Brinkman, Groot, Wiersma, Postbus 741, 2000 HB, Haarlem, Telefoon: 023 5112515, Fax: 023 5112516

Bestemmingsplan: Bosch en Vaart



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- B Bedrijf
 - GD-1 Gemengd - 1
 - GD-2 Gemengd - 2
 - GD-4 Gemengd - 4
 - GD-5 Gemengd - 5
 - GD-6 Gemengd - 6
 - G Groen
 - M Maatschappelijk
 - N Natuur
 - R Recreatie
 - S Sport
 - T-1 Tuin - 1
 - T-2 Tuin - 2
 - T-3 Tuin - 3
 - V Verkeer
 - WA Water
 - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- L-W Leiding - Water
 - WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 - WR-A5 Waarde - Archeologie 5
 - WR-A6 Waarde - Archeologie 6
 - WR-B5 Waarde - Beschermd stadsgezicht
- Functieaanduidingen**
- br brug
 - gar garage
 - h-2 horeca van categorie 2
 - h-3 horeca van categorie 3
 - ru nutsvoorziening
 - pg parkeergarage
 - pt parkeerterrein
 - sv-ppg specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [sba-01] specifieke bouwaanduiding - orde 1
 - [sba-02] specifieke bouwaanduiding - orde 2
 - [sba-03] specifieke bouwaanduiding - orde 3
- Maatvoeringsaanduidingen**
- maatvoeringsvlak
 - maximale goothoogte (m)
 - minimale-maximale goothoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m)
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximale goot- en bouwhoogte (m)
 - maximale goothoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - bouwhoogte (m)
 - goothoogte (m)
- Topografie**
- topografische ondergrond
 - kadastrale ondergrond



RUIMTELIJK BELEID

Bestemmingsplan:
Bosch en Vaart

plafase	ontwerp	besluitdatum	bestuursnummer
datum	21.06.2012	propositiedatum	
schied	1.1990	gereguleerd	J.v.H.
invoer	2014.1125	gevoelenswaard	
IMRO-numm	2008	M.H.	H.v.d.S.

IMRO-numm: NL.IMRO.0392.BP4080004-0002

Haarlem