

# Oplegvel collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Joeri van der Lee
Telefoon 023- 511 35 47 E-mail: jvdlee@haarlem.nl
STZ/ Reg.nr. 2012/417308
Bijlage
B & W-vergadering van 30 oktober 2012

## Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Indische buurt Noord

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding (art. 3.8 Wro). Op grond van artikel 3, lid 1 Protocol actieve informatieplicht wordt het ontwerp vooraf met de commissie Ontwikkeling besproken.

---

## B&W

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Noord met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5080004-002;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling

# Collegebesluit

**Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Noord**

**Reg. Nummer: 2012/417308**

## **1. Inleiding**

Er wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid, omdat voor het gebied een aantal bestemmingsplannen geldt dat verouderd is.

Voor het plangebied is geen gebiedsvisie opgesteld omdat voor het gebied geen ontwikkelingen worden voorzien. Het nieuwe bestemmingsplan bevat enkel een actualisering van de nu geldende rechten.

### *Begrenzing plangebied*

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Jan Gijzenkade aan de noordzijde, de Bataviastraat en de Bandoengstraat aan de westzijde, de Zaanenstraat in de zuidzijde en de Rijksstraatweg aan de westzijde. Aan het plangebied is de driehoek gelegen tussen Ambachtsstraat, Planetenlaan en Rijksstraatweg toegevoegd.

### *Procesverloop*

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is de wijkraden (Indischebuurt Noord en Sterrenbuurt/Planetenbuurt) gevraagd of zij in het proces betrokken willen worden en op welke wijze. Hierop is geen reactie ontvangen.

Het opstellen van het ontwerp is onderdeel van de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan. De gemeente pleegt ter voorbereiding van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de Rijksdiensten en bestuursorganen waarvan de belangen van het plan in het geding zijn. De aangeschreven overheden hebben aangegeven dat hun belang niet in het geding is.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Indischebuurt Noord met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5080004-002;
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties;
3. Het besluit van het college wordt ter bespreking voorgelegd aan de commissie Ontwikkeling.

## **3. Beoogd resultaat**

Het ontwerpbestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en biedt een actueel juridisch-planologisch kader.

Daarnaast wordt ruimte geboden om bestaande woningen beperkt uit te breiden in overeenstemming met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

## **4. Argumenten**

*Er zijn geen ruimtelijk relevante bijzonderheden*

Gedurende het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is geïnventariseerd of binnen het plangebied concrete ruimtelijke ontwikkelingen spelen of anderszins ruimtelijke relevante aspecten aan de orde zijn. Dit is niet gebleken.

*Hiermee sluiten we aan bij het ‘Meerjarenplan bestemmingsplannen’.*  
De gemeente Haarlem actualiseert in overeenstemming met het door de raad op 26 mei 2011 vastgestelde Meerjarenplan Bestemmingsplannen (Reg.nr. 2011/103298) alle verouderde plannen.

*De bevoegdheid tot het invorderen van leges wordt zo gecontinueerd.*  
Op grond van art 3.13 Wro vervalt de bevoegdheid tot het heffen van leges indien niet tijdig een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Indien de raad voor 1 juli 2013 het bestemmingsplan vaststelt, heeft dit geen gevolgen voor de legesheffing.

*De begrenzing van het plangebied is aangepast*  
De begrenzing van de verschillende bestemmingsplannen is vastgesteld via de Meerjarenplanning bestemmingsplannen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarvan afgeweken. Dit betreft de driehoek gelegen tussen Ambachtsstraat, Planetenlaan en Rijksstraatweg. De reden hiervoor ligt besloten in het gegeven dat de gebiedsvisie voor het Schoterbos niet is vastgesteld waardoor het bijbehorende bestemmingsplan Schoterbos nog niet kan worden opgesteld. Consequentie hiervan is dat niet voor 1 juli 2013 kan worden voorzien in een actueel planologisch kader en er dus geen rechten (leges) meer geïnd kunnen worden. Dit risico kan optreden wanneer het particulier grondbezit betreft.

De driehoek gelegen tussen Ambachtsstraat, Planetenlaan en Rijksstraatweg maakte aanvankelijk onderdeel uit van het nog op te stellen bestemmingsplangebied Schoterbos. Voor dit specifieke gebied worden geen concrete ontwikkelingen voorzien en tegelijkertijd is een substantieel deel van de gronden in particulier eigendom. Om deze reden is de betreffende driehoek toegevoegd aan het voorliggende bestemmingsplan Indischebuurt Noord.

*Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld.*  
Het betreft een volledig consoliderend plan. Binnen het plangebied zijn geen concrete bouwplannen voorgenomen, zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro, zodat geen exploitatieplan nodig is.

## **5. Kanttekeningen**

### *Verschillen met het geldende bestemmingsplan*

Voor het opstellen van bestemmingsplannen geldt een landelijk verplichte systematiek, de zgn. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Deze systematiek is anders dan de wijze waarop het geldende bestemmingsplan in het verleden is opgesteld. Hierdoor ontstaan in beperkte mate verschillen ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

### *Overleg met de wijkraden*

Het betreft een bestemmingsplan waarin feitelijk geen ruimtelijke ontwikkelingen zitten. Het plan beoogt het actualiseren van reeds bestaande rechten. Derhalve zal voor het vervolgproces ingezet worden op informeren in plaats van participeren. De wijkraden zullen op de hoogte gebracht worden van de procedure en vervolgstappen. Daarnaast zal een digitale versie van het bestemmingsplan worden toegestuurd.

## **6. Uitvoering**

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college vrijgegeven voor de terinzagelegging, nadat de commissie Ontwikkeling hiermee op 15 november 2012 heeft ingestemd.
- 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 (ter inzage)**

- a. Ontwerpbestemmingsplan Indische buurt Noord met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP5080004-002;
- b. verbeelding (plankaart);

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



Haarlem

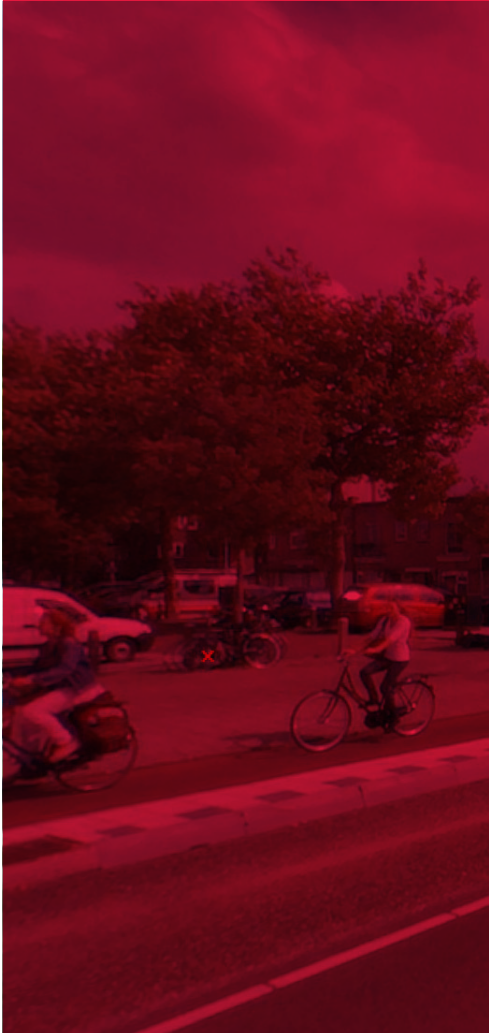
November 2012

afdeling  
Ruimtelijk Beleid

Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken

*Ontwerpbestemmingsplan*

*Indische Buurt Noord*



# Indischebuurt Noord

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>19</b>
Artikel 3	Gemengd - 1	19
Artikel 4	Gemengd - 2	23
Artikel 5	Gemengd - 3	29
Artikel 6	Groen	35
Artikel 7	Maatschappelijk	37
Artikel 8	Tuin - 1	39
Artikel 9	Tuin - 2	41
Artikel 10	Verkeer	45
Artikel 11	Water	47
Artikel 12	Wonen	49
Artikel 13	Waarde - archeologie	53
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>57</b>
Artikel 14	anti-dubbeltelregel	57
Artikel 15	algemene gebruiksregels	59
Artikel 16	algemene afwijkingsregels	61
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>63</b>
Artikel 17	overgangsrecht	63
Artikel 18	slotregel	65
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>67</b>
Bijlage 1	Zoneringslijst	69

## **Regels**



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## 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 50 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 zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 1.6 **achtergevelrooilijn:**

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

#### 1.7 **ander bouwwerk:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde.

#### 1.8 **antenne-installatie:**

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

#### 1.9 **archeologisch deskundige:**

professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.

**1.10 archeologisch onderzoek:**

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

**1.11 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.

**1.12 archeologisch waardevol gebied:**

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

**1.13 archeologische waarde:**

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

**1.14 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

**1.15 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.16 bed & breakfast**

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers en 4 slaapplekken met een maximum van 35 procent van het bruto vloeroppervlak (bvo).

**1.17 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.18 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.

**1.19 begane grond:**

een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

**1.20 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.

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.22 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0392.BP5080004- 0002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

**1.23 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.24 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.

**1.25 bijgebouw:**

een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.

**1.26 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.

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.28 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

**1.29 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.

- 1.30 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.31 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel.
- 1.32 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 1.33 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.
- 1.34 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.
- 1.35 dakhelling:**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.36 dakkapel:**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.37 dakopbouw:**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.38 dakterras:**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.39 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.
- 1.40 dienstverlening:**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.

**1.41 ensemble:**

twee of meer gebouwen die samen een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de suggestie wordt gewekt dat het één gebouw betreft.

**1.42 evenement:**

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten.

**1.43 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.

**1.44 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.45 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.

**1.46 historisch woonschip**

een vaartuig met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, met een historisch karakter en een historische uitstraling, dat uitsluitend of in hoofdszaak wordt gebruikt als woning.

**1.47 hoofdgebouw:**

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

**1.48 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 gerelateerd aan de openingstijden van detailhandel.

**1.49 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.

**1.50 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.

**1.51 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.

**1.52 horeca 5**

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en gelijkwaardige horecabedrijven.

**1.53 horecaschip:**

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

**1.54 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.

**1.55 kamerverhuurbedrijf:**

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

**1.56 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.

**1.57 kantoor:**

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

**1.58 kap**

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

**1.59 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.

- 1.60 kiosk:**  
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.
- 1.61 kunstwerk:**  
civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.
- 1.62 lessenaarsdak:**  
een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild die onder een zekere helling is aangebracht.
- 1.63 oeverlijn**  
de scheidingslijn tussen water en land.
- 1.64 onderdoorgang/overbouwning:**  
een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.
- 1.65 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.
- 1.66 perifere detailhandel:**  
detailhandel die moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard en de bevoorrading (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra artikelen, bouwmarkt, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en woninginrichting).
- 1.67 plan:**  
het bestemmingsplan Indischebuurt Noord van de gemeente Haarlem.
- 1.68 plat dak:**  
een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.
- 1.69 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.



**1.70 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.

**1.71 sloopvergunning:**

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.72 standplaats:**

een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:

- a. bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
- b. voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.

**1.73 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, speelvoorzieningen, straatverlichting,abri's en bouwwerken van beperkte omvang ten dienste van verkeer, waterhuishouding en voorzieningen van

**1.74 verbeelding:**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

**1.75 verkooppunt van motorbrandstoffen:**

een inrichting waar door middel van een of meer pompinstallaties motorbrandstoffen worden verkocht en geleverd.

**1.76 verkoopvloeroppervlakte:**

het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassarimte.

**1.77 voorgevelrooilijn:**

de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak.

**1.78 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.

**1.79 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.

**1.80 wet:**

de Wet ruimtelijke ordening.

**1.81 windmolen:**

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

**1.82 windturbine:**

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalinginstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

**1.83 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

**1.84 woonschepenligplaats:**

de op de verbeelding aangegeven ruimte, waarop een woonschip ligplaats mag hebben.

**1.85 woonschip:**

een vaartuig, uitsluitend of in hoofdzaak als woning gebruikt of tot woning bestemd.

**1.86 woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

**1.87 woonwagenstandplaats:**

een kavel, in hoofdzaak bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

**1.88 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.

## 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. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden 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. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.
- 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 "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

##### 3.1.1 Begane grond

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B (cat. 2 VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering), zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringlijst;
- c. praktijkruimte;
- d. atelier;
- e. kantoor zonder loketfunctie ;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan met loketfunctie;
- g. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van, voorzieningen voor de waterhuishouding;

##### 3.1.2 Overige verdiepingen

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Gemengd 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
- c. 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de



achtergevel recht worden opgetrokken indien:

1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
  2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de aangegeven hoogte een recht opgetrokken dakopbouw worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. In afwijking hiervan dient het achterdakvlak te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
  2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
  3. de voorgevel van de dakopbouw 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

### **dakkapellen**

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
  2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
  3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

### **3.2.2 Andere bouwwerken**

- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- l. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **bijbehorende bouwwerken**

- m. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- n. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag

voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

- o. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

### **erker**

- q. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  - 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor 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 m;
  - 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

### **fietsenberging**

- r. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
  - 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
  - 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m 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 m<sup>2</sup>;
  - 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **dakterras**

- s. een dakterras is toegestaan, mits:
  - 1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
  - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  - 4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
  - 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
  - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
  - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;

8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

#### **oppervlakte bouwwerken**

- t. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

### **3.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. de brandveiligheid.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **dakkapellen**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 sub i en toestaan dat:
  - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
  - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
  - c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

#### **dakterrassen**

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 lid s onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

## **Artikel 4 Gemengd - 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 2' 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, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. kantoor
- c. dienstverlening;
- d. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B (cat. 2 VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering), zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringlijst;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn tevens bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie C (cat. 3.1 VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering), zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringlijst;
- f. detailhandel;
- g. praktijkruimte;
- h. atelier;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is tevens een seksinrichting toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie' is tevens een horecabedrijf toegestaan tot en met de aangeduide categorie;
- k. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (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, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **4.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
- c. 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
  - 1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
  - 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de aangegeven hoogte een recht opgetrokken dakopbouw worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. In afwijking hiervan dient het achterdakvlak te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
  - 1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
  - 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
  - 3. de voorgevel van de dakopbouw 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

#### **dakkapellen**

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
  - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  - 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  - 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

#### **4.2.2 Andere bouwwerken**

- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- l. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **bijbehorende bouwwerken**

- m. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- n. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- o. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

### **erker**

- q. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  - 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor 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 m;
  - 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

### **fietsenberging**

- r. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
  - 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
  - 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m 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 m<sup>2</sup>;
  - 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **dakterras**

- s. een dakterras is toegestaan, mits:
  - 1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
  - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  - 4. privacy-schermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
  - 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
  - 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
  - 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
  - 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

### **oppervlakte bouwwerken**

- t. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

## **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. de brandveiligheid.

## **4.4 Afwijken van de bouwregels dakkapellen**

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub i en toestaan dat:
  - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
  - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
  - c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

### **dakterrassen**

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 lid 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
  
3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden.



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Artikel 5 Gemengd - 3**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **5.1.1 Begane grond**

- a. dienstverlening
- b. bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie B (cat. 2 VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering), zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn tevens bedrijven of bedrijfsactiviteiten tot en met categorie C (cat. 3.1 VNG brochure Bedrijven- en milieuzonering), zoals genoemd in de bij deze regels behorende zoneringslijst;
- d. detailhandel;
- e. praktijkruimte;
- f. atelier;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen toegestaan al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan al dan niet met loketfunctie;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie' is tevens een horecabedrijf toegestaan tot en met de aangeduide categorie;
- j. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken' en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van, 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, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. bijbehorende voorzieningen 'andere bouwwerken' en voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wegen en paden, (dak)tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;

### **5.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Gemengd - 3' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **5.2.1 Gebouwen**

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
- c. 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;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
  - 1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
  - 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de aangegeven hoogte een recht opgetrokken dakopbouw worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. In afwijking hiervan dient het achterdakvlak te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
  - 1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
  - 2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels;
  - 3. de voorgevel van de dakopbouw 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

### **dakkapellen**

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
  - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  - 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  - 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

### **5.2.2 Andere bouwwerken**

- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- l. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **bijbehorende bouwwerken**

- m. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- n. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- o. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

### **erker**

- q. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  - 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor 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 m;
  - 3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

### **fietsenberging**

- r. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
  - 3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
  - 4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m 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 m<sup>2</sup>;
  - 6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **dakterras**

- s. een dakterras is toegestaan, mits:
  - 1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
  - 2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  - 3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  - 4. privacyschermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m

- en niet dieper dan 2.5 m;
- 5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
- 6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
- 7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
- 8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

#### **oppervlakte bouwwerken**

- t. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

### **5.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. de brandveiligheid.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **dakkapellen**

- 1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 sub i en toestaan dat:
  - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
  - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
  - c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

#### **dakterrassen**

- 2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 lid s onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
- 3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

**5.5 Specifieke gebruiksregels**

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, reclame uitingen, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, voorzieningen van openbaar nut, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport.

### **6.2 Bouwregels**

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

- a. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen' mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Artikel 7 Maatschappelijk**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

#### **7.1.1 Beganegrond**

- a. bibliotheek, buurtcentrum, educatieve voorzieningen, scholen, gezondheidszorg, jeugdopvang, levensbeschouwelijke voorzieningen, openbare dienstverlening, (para)medische voorzieningen, peuterspeelzaalwerk, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, praktijkruimte, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, woonzorgvoorzieningen, zorginstelling
- 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 40% van het bruto vloeroppervlak;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte sportactiviteiten;
- d. bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals speelplaatsen.

#### **7.1.2 Overige verdiepingen**

- a. de functies genoemd onder 7.1.1
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is tevens wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast toegestaan;

### **7.2 Bouwregels**

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

- a. bouwwerken 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 goothoogte' is ten hoogste de aangegeven goothoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

### **7.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. de sociale veiligheid;

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

## **Artikel 8 Tuin - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals pergola's, fietsenberging, erkers, tuinmeubilair, vijver, tuinverlichting, speeltoestellen, erfafscheidingen, buitentrappen

### **8.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 1' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van constructies die dienen ter ondersteuning en/of geleiding van beplanting 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;
- c. de hoogte van 'andere bouwwerken' mag niet dan 3 m bedragen;
- d. de gronden mogen voor niet meer dan 20% bebouwd worden tot een maximum van 15m<sup>2</sup>.
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

#### **erker**

- f. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  1. een erker mag tot maximaal 1,5 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 m;
  3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

#### **fietsenberging**

- g. het realiseren van een fietsenberging 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 m;
  3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
  4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m 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 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

**8.3 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 gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

**8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 en parkeren toestaan op plaatsen, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

## **Artikel 9 Tuin - 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. bijgebouwen ten dienste van het hoofdgebouw;
- c. bijbehorende voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Tuin - 2' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **9.2.1 Alle bouwwerken**

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken' (per tuin per adres) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden met een maximum van 40 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

#### **9.2.2 Gebouwen**

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;

#### **bijgebouwen**

- c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

#### **9.2.3 Andere bouwwerken**

- a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige 'benoemen ander bouwwerk' mag niet dan 3 m bedragen.

#### **dakterras**

- c. een dakterras is toegestaan, mits:
  1. gesitueerd op een erker of op aan- en uitbouwen;
  2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk

- toestemming voor heeft verleend;
3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  4. privacy-schermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
  5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
  6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
  7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
  8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

### **oppervlakte bouwwerken**

- d. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

### **9.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **aan- en uitbouw**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor een aan- en uitbouw achter de achtergevelrooilijn tot een maximale diepte van 4,5 m met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil.

#### **aan- en uitbouw in twee lagen**

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 onder a 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 m;
  - 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 m gemeten vanuit de achtergevelrooilijn;
  - d. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen bedraagt minimaal 18 m.

### **dakterrassen**

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 onder c en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.

### **9.5 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 gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden voor het parkeren van motorvoertuigen.

### **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **parkeren**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 onder b en parkeren toestaan, mits geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.
2. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
  - a. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Artikel 10 Verkeer**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. terrassen, standplaatsen, uitstallingen, kiosken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is tevens een nutsvoorziening toegestaan;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, (ondergrondse) afval- en recyclecontainers, voorzieningen voor de waterhuishouding, warmte-koudeopslag, warmte-koude transport, voorzieningen van openbaar.

### **10.2 Bouwregels**

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

#### **10.2.1 Gebouwen**

- a. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m<sup>2</sup>;
- b. de verticale diepte van een (ondergronds) gebouw mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;

#### **10.2.2 Ander bouwwerken**

- a. de maximale bouwhoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.
- b. de oppervlakte per 'ander bouwwerk' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de oppervlakte van ondergrondse rioolgemalen mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ondergrondse rioolgemaal mogen afgedekt worden met een verhoogd maaiveld van 0,5 m;
- e. de oppervlakte per ondergronds bergbezinkbassin mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;

### **10.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

#### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder a ten behoeve van speelvoorzieningen tot een maximale hoogte van 5 m gemeten vanaf het aansluitend peil.

##### **kiosken**

2. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 onder a en toestaan dat de maximale oppervlakte van een kiosk 30 m<sup>2</sup> bedraagt, mits:
  - a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de verkeerssituatie ter plaatse
  - b. het initiatief past in het straat- en bebouwingsbeeld

##### **voorzieningen Wet maatschappelijke ondersteuning**

3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 en toestaan dat een Wmo-voorziening in openbaar toegankelijk gebied wordt geplaatst, mits:
  - a. er is geen achterom aanwezig bij de woning;
  - b. de hoogte van de voorziening mag maximaal 1,3 m bedragen;
  - c. de oppervlakte van de voorziening mag maximaal 4 m<sup>2</sup> bedragen.

## **Artikel 11 Water**

### **11.1 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, sluizen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken;
- e. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, straatmeubilair, kunstobjecten.

### **11.2 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 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen;

### **11.3 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 gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## Artikel 12 Wonen

### 12.1 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, gastouderopvang of bed & breakfast;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is tevens een kinderdagverblijf toegestaan;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bergingen, tuinen, erven en terreinen.

### 12.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Wonen' 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 'onderdoorgang' dient een vrije doorgang te worden gerealiseerd met een minimum hoogte van 3,5 m.
- c. 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' dient binnen de aangegeven dakhelling gebouwd te worden. In afwijking hiervan mag de achtergevel recht worden opgetrokken indien:
  1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen minimaal op een afstand van 20 m liggen;
  2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag boven de aangegeven hoogte een recht opgetrokken dakopbouw worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter. In afwijking hiervan dient het achterdakvlak te worden voorzien van een dakhelling van 70 graden indien:
  1. de tegenoverliggende achtergevelrooilijnen op een afstand van 20 m of minder ligt;
  2. niet wordt gebouwd in de hoek van een bouwblok binnen 15 m van het snijpunt van de oorspronkelijke achtergevels.
- h. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen;

### **dakkapellen**

- i. dakhellingen mogen worden onderbroken voor het oprichten van een dakkapel, mits:
  - 1. de bovenzijde van de dakkapel ten minste 0,5 m onder de noklijn is gelegen;
  - 2. bij dakvlakken met een hellingshoek < 35 graden mag een dakkapel in of binnen 0,5 m van de nok geplaatst worden;
  - 3. de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet wordt geplaatst;
  - 4. de zijkanten van de dakkapel minimaal 0,5 m worden gerealiseerd van de zijkanten van het dakvlak;
  - 5. de dakkapel in het voordakvlak niet breder is dan de helft van de breedte van het dakvlak;
  - 6. bij meerdere dakkapellen in serie er tevens sprake is van een regelmatige rangschikking van de dakkapellen met een minimale afstand van 0,5 m tussen de afzonderlijke kapellen en de totale breedte van de dakkapellen maximaal 50% van het dakvlak bedraagt.

#### **12.2.2      Andere bouwwerken**

- j. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen (op 1 m) achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- l. de hoogte van overige 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

#### **bijbehorende bouwwerken**

- m. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- n. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen) mag voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van de achtergevelrooilijn niet meer bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m, gemeten vanaf het aansluitend peil, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- o. de bouwhoogte van overige aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, waarbij boven de goothoogte mag worden afgedekt met een kap met een maximale hoogte van 2 m;

#### **erker**

- q. het realiseren van een erker mag onder de volgende voorwaarden:
  - 1. een erker mag tot maximaal 1,5 m voor 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 m;

3. erkers mogen worden voorzien van een hekwerk met een maximale hoogte van 1.2 m.

### **fietsenberging**

- r. het realiseren van een fietsenberging voor de voorgevel 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 m;
  3. de hoogte van de berging mag maximaal 1,3 m bedragen;
  4. de verticale diepte van een berging mag maximaal 1 m 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 m<sup>2</sup>;
  6. de gevels van de berging evenwijdig aan de voorgevel, mogen maximaal 30% van de breedte van die voorgevel beslaan.

### **dakterras**

- s. een dakterras is toegestaan, mits:
  1. gesitueerd op een erker of op een bijbehorend bouwwerk (aan- en uitbouwen);
  2. het dakterras niet binnen 2 m van de erfgrens wordt geplaatst, tenzij de eigenaar en gebruiker van de aangrenzende grond hier schriftelijk toestemming voor heeft verleend;
  3. het dakterras van binnenuit wordt ontsloten;
  4. privacy-schermen op aan- en uitbouwen bouwen niet hoger zijn dan 1.5 m en niet dieper dan 2.5 m;
  5. de afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels van de hoofdbebouwing minimaal 15 m bedraagt;
  6. de diepte van het dakterras niet meer bedraagt dan 2,5 m gemeten vanuit de achtergevel;
  7. voorzien van een afscheiding met een maximale hoogte van 1,2 m;
  8. er geen overige bouwwerken op het dakterras worden geplaatst.

### **oppervlakte bouwwerken**

- t. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (per bouwperceel) mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

## **12.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de kaprichting, kapvorm en dakhelling, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- c. de brandveiligheid.



## **12.4 Afwijken van de bouwregels**

### **dakkapellen**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 sub i en toestaan dat:
  - a. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de dakvoet geplaatst wordt;
  - b. een dakkapel aan de voor- en achterzijde in of binnen 0,5 m van de daknok geplaatst wordt;
  - c. een dakkapel aan de voor- en achterzijde een breedte heeft die meer dan helft van het dakvlak bedraagt, mits de afstand tot de perceelgrens minimaal 0,5 m is.

### **dakterrassen**

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 lid s onder 2 en toestaan dat een dakterras wordt gerealiseerd zonder toestemming van de eigenaar en of gebruiker van het belendende perceel, mits er binnen het bouwblok reeds een vergelijkbare situatie voorkomt welke met vergunning is gerealiseerd.
3. Het bevoegd gezag toetst bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheden onder 1 en 2 of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de privacy en bezonning van de omwonenden;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **12.5 Specifieke gebruiksregels**

Een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

## **12.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5 en toestaan dat een woning tevens gebruikt wordt als kamerverhuurbedrijf, mits:

1. er voldoende parkeer en stallingsruimte aanwezig is;
2. wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidsnormen;

## **Artikel 13 Waarde - archeologie**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **13.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 2 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 3 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder maaiveld plaatsvinden, een een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie' 4 dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 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.

### **13.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen 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.

### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. 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;
  - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **13.5 Omgevingsvergunning-aanlegvergunning**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - b. dan wel de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die

- voor die gronden van toepassing zijn;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  - d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
  - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
- a. de aanvrager aan de hand van archeologisch onderzoek of een rapport kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning voorwaarden 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.

### **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding 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.

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 14 anti-dubbelregel**

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 "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Artikel 15 algemene gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

1. 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 gebruiken of laten gebruiken voor:
  - a. prostitutie en seksinrichtingen, tenzij op de verbeelding is toegestaan;
  - 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.



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Artikel 16 algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken 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. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. 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 bestemmingsbepalingen voor de bouw van voorzieningen van openbaar 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, erkers en buitentrappen tot een maximum van 1,5 m;
  - f. het overschrijden van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen 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. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 2, sub a tot en met f voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - e. cultuurhistorische waarden.

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 overgangsrecht

#### 17.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 17.2 Afwijken

Het

bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 17.3 Afwijken 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.

#### 17.4 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.

#### 17.5 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.

#### 17.6 Verboden hervatten gebruik

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

#### 17.7 Uitzondering overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

### **Artikel 18 slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Indischebuurt Noord.

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## **Bijlagen bij de regels**



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

## Bijlage 1 Zoneringslijst

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

### Toepassing milieuzonering

Om de afweging of een bestemming ergens wel of niet past te kunnen maken biedt milieuzonering handvatten (een gebiedstypering en een bedrijvenlijst). De kaart van Haarlem is opgedeeld in gebieden die zich van elkaar onderscheiden door de (mate van) aanwezige functies en is gebaseerd op de situatie in 2001.

### Gebiedstypering

Het toenemend intensief en doelmatig ruimtegebruik vraagt om een integrale benadering van de kwaliteit van de leefomgeving. Door te weten waar theoretisch welke bedrijfsactiviteiten en welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn, wordt het ruimtelijk plannen eenvoudiger. Zodoende is één integrale kaart en typeringsomschrijving ontwikkeld. In de praktijk bevat het plangebied van een bestemmingsplan meestal meer gebiedstypen en is ieder plangebied weer uniek. Dit is van groot belang voor de ruimtelijke indeling van verschillende functies. In de gebiedstypologie is vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Haarlem terug te vinden. De hoofdgroepen wonen, werken en natuur & recreatie geven de belangrijkste functie binnen een gebiedstype weer. (De tabel typeert op hoofdlijnen. De verfijning dient plaats te vinden op bestemmingsplanniveau.)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

Ad A Wonen

Voor de drie eerstgenoemde woontypologieën zijn in principe categorie B

bedrijven altijd toegestaan. Wel kan via het bestemmingsplan besloten worden om in afzonderlijke wijkdelen of straten slechts categorie A bedrijven toe te staan. Feitelijke juridische vastlegging van een dergelijke milieuzonering vindt plaats in bestemmingsplannen. Daarom blijft het onderscheid tussen categorie A en B bestaan. Tot de vierde woontypologie "stedelijke centra" worden de vergrote binnenstad gerekend.

#### Ad B Werken

Wat betreft de typering 'corridors/gemengd gebied' geldt dat corridors doorgaande routes/verkeersassen met openbaar vervoer zijn, die een verbinding vormen met het centrum (of centrum Schalkwijk) met nadruk op de werkfunctie. Hiertoe wordt de direct nabij gelegen bebouwing links en rechts gerekend. Categorie C bedrijven zijn hier toegestaan. Voor deze bedrijven geldt in principe een indicatieve afstand van 50 meter. De typering van het achterliggende gebied en de bijbehorende toegestane bedrijfs categorieën zijn bepalend voor de toegestane milieuhinder aan de achterzijde van bebouwing in een corridor. In het bestemmingsplan zullen de details nader worden bepaald. Tussen woonwijken en corridors kan nog een tussenvorm herkend worden, wijkontsluitingswegen, die om reden van vereenvoudiging niet apart is getypeerd. Langs deze wegen overheerst de woonfunctie, maar de verkeersintensiteit is relatief hoog en ook hier rijdt veelal openbaar vervoer. Categorie C bedrijven zijn niet ondenkbaar langs wijkontsluitingswegen, maar het aantal dient duidelijk lager te liggen dan in corridors.

#### Ad C Natuur en recreatie

Onder "stadsnatuur" worden naast openbare parken ook begraafplaatsen gerekend. Onder 'dagrecreatie' wordt naast groengebied buiten de stad ook sport gerekend. In deze gebiedstypen kunnen gebiedsgebonden activiteiten worden toegestaan en kan eventueel horeca ook een plek krijgen. Voor het "buiten-/ natuurontwikkelingsgebied" geldt dat gebiedsgebonden bedrijfsactiviteiten tot categorie B zijn toegestaan. In sommige gevallen zal categorie C toelaatbaar zijn, afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen en de verkeersaantrekkende werking.

#### Bedrijvenlijst

De door bedrijven veroorzaakte mate van hinder is weergegeven in een categorie indeling, daarbij geldt hoe lager het categoriecijfer des te minder hinder een bedrijf oplevert. De categorieën A en B zijn in principe in de hele stad Haarlem toegestaan. Voor een specifieke locatie (zoals een woonwijk in lage dichtheid) kan bepaald worden dat alleen een categorie A of geen bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijven van categorie C en D (en in uitzonderlijke gevallen E) dienen per definitie nader beoordeeld te worden op de daadwerkelijke hinder (in relatie tot de geplande locatie) door de afdeling milieu. Dit geldt voor alle nieuwe bestemmingsplannen.

Steeds meer bedrijven vallen onder Algemene Maatregel van Bestuur en zijn niet meer vergunningplichtig. Er zijn dus minder bedrijven waaraan specifieke eisen kunnen worden gesteld via een vergunning. Voor een deel wordt dit ondervangen met de preventieve werking van het instrument milieuzonering.

Daarmee is milieuzonering een belangrijk instrument. De bedrijvenlijst (milieuzoneringslijst) garandeert deze preventieve werking voldoende.

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)



bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

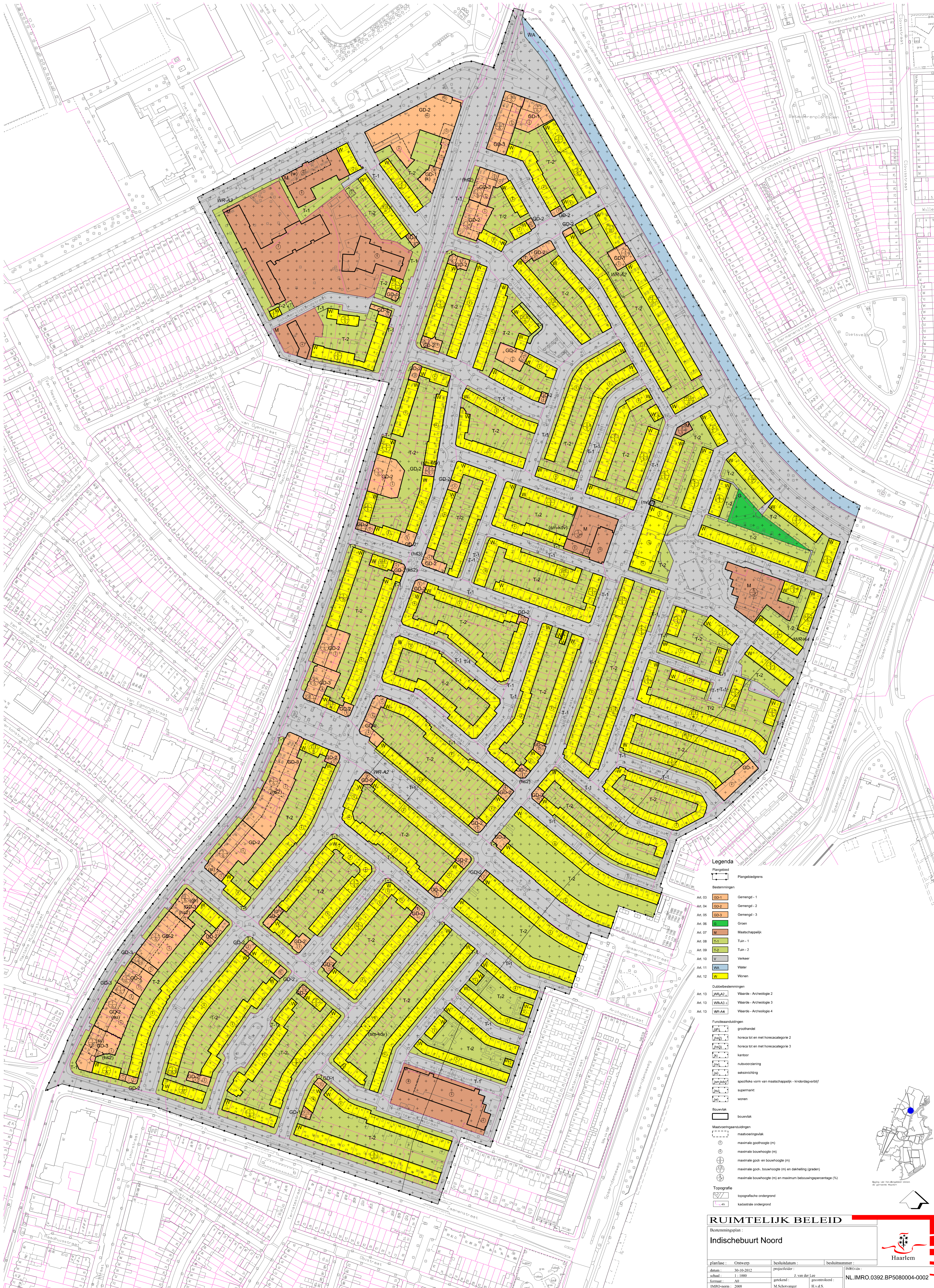


bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

bestemmingsplan "Indischebuurt Noord" (ontwerp)

# Bestemmingsplan Indischebuurt Noord



**Legenda**

Plangebied  
 Flangebielgrens

**Bestemmingen**

- Art. 03 **GD-1** Gemengd - 1
- Art. 04 **GD-2** Gemengd - 2
- Art. 05 **GD-3** Gemengd - 3
- Art. 06 **G** Groen
- Art. 07 **M** Maatschappelijk
- Art. 08 **T-1** Tuin - 1
- Art. 09 **T-2** Tuin - 2
- Art. 10 **V** Verkeer
- Art. 11 **WA** Water
- Art. 12 **W** Wonen

**Dubbelbestemmingen**

- Art. 13 **WR-A2** Waarde - Archeologie 2
- Art. 13 **WR-A3** Waarde - Archeologie 3
- Art. 13 **WR-A4** Waarde - Archeologie 4

**Functieaanduidingen**

- groothandel
- horeca tot en met horecacategorie 2
- horeca tot en met horecacategorie 3
- kantoor
- kinderopvang
- zorgvoorziening
- specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang
- supermarkt
- wonen

**Bouwvlak**

- bouwvlak

**Maatvoeringsaanduidingen**

- maatvoeringsvlak
- maximale goetshoogte (m)
- maximale goetshoogte (m)
- maximale goet- en bouwshoogte (m)
- maximale goet- en bouwshoogte (m) en dakhelling (graden)
- maximale goetshoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

**Topografie**

- topografische ondergrond
- kadastrale ondergrond

**RUIMTELIJK BELEID**

Bestemmingsplan:  
**Indischebuurt Noord**

planfase: Ontwerp	besluitdatum:	besluitnummer:
datum: 30-10-2012	projectleider:	
schaal: 1:1000	J. van der Lee	geocoördinaat: NL.IMRO.0392.BP5080004-0002
format: A0	gekennd: M.Schvanger	H.v.d.S.
IMRO-num: 2008		

Haarlem