

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE BEPALINGEN</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGEN</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Woongebied 1 (WG1)	9
Artikel 4	Woongebied 2 (WG2)	11
Artikel 5	Woongebied 3 (WG3)	13
Artikel 6	Tuin (T)	15
Artikel 7	Centrumdoeleinden (C)	16
Artikel 8	Natuur (N)	18
Artikel 9	Natuurgebied, Groenvoorziening (NG)	19
Artikel 10	Groendoeleinden (G)	21
Artikel 11	Water (W)	22
Artikel 12	Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)	23
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>OVERIGE BEPALINGEN</b>	<b>25</b>
Artikel 13	Anti-dubbeltelbepaling	25
Artikel 14	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	25
Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	26
Artikel 16	Algemene gebruiksbeepaling	27
Artikel 17	Overgangsbepalingen	28
Artikel 18	Strafbepaling	29
Artikel 19	Slotbepaling	29
<b>Bijlage:</b>	Staat van Bedrijfsactiviteiten	



# HOOFDSTUK 1

## INLEIDENDE BEPALINGEN

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**aan-huis-verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt of dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, en waarbij geen sprake is van de uitoefening van detailhandel;

**aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**achtergevelrooilijn:**

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan;

**bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van detailhandel;

**beroeps- of bedrijfsploeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**bestaande situatie:**

- a ten aanzien van bebouwing:  
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel zoals mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b ten aanzien van gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen;

**bestemmingsgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

**bijgebouw:**

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**bouwgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dit met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**bouwperceel:**

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

**bouwvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

**bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**bruto vloeroppervlak**

Dit oppervlak geeft het totale bebouwde oppervlak van een gebouw aan, inclusief eventuele erkers, loggia's, overkappingen uit- en instulpingen.

Gemeten wordt aan de buitenzijde van de muren en alle uitstekende delen. Vaak dienen hierbij de hoekpunten als referentiepunten waarlangs in rechte lijnen gemeten wordt om ook bijvoorbeeld de terugvallen puien of entrees mee te nemen in het oppervlak.

Als er geen sprake is van terugliggende puien of entrees dan is het bruto vloeroppervlak dus het echte grondoppervlak van een pand;

**dienstverlenend bedrijf:**

bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, detailhandel en prostitutie;

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en -bemiddelingsbureaus;

**functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

**gebouw:**

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

**gesloten bebouwing:**

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen;

**gestapelde bebouwing:**

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

**hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**halfopen bebouwing:**

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 2 aaneen) hoofdgebouwen;

**hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**horeca:**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**kantoor met baliefunctie:**

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

**kantoor- en/of praktijkruimte:**

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para) medische en/of ontwerptechnische arbeid;

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**nevengeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

**ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, en met uitzondering van detailhandel;

**plan:**

het bestemmingsplan 'Voorzieningencluster, Het Nieuwe Landgoed' bestaande uit deze voorschriften met bijlage(n) en de plankaart;

**plangrens:**

de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

**plankaart:**

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven (tekeningnummer TEK01-EDE00015-01B);

**prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

**raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

**ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**straatprostitutie:**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

**uitbouw:**

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**verhuurbaar vloeroppervlak (vvo):**

dit oppervlak wordt aan de binnenzijde van de buitenmuren gemeten. Alle terugvallen entrees, deuren en puien worden niet meegenomen. In feite kan dit oppervlak bijna volledig door de huurder gebruikt worden. Als er sprake is van meerdere units wordt het oppervlak per unit bepaald tot op de hartlijn van de (niet-dragende) scheidingswanden;

**voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

**voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**woongebouw:**

een gebouw waarin meerdere woningen boven en/of naast elkaar alsmede bij die woningen behorende voorzieningen zijn opgenomen;

**zeer open bebouwing:**

bebouwing bestaande uit uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen;

**zolder:**

de direct onder het schuine dak van een woning gelegen bovenste verdieping.

## Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

### 2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

**bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

**breedte, diepte en lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;

**breedte, diepte en lengte van een gebouw:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

**goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil verticaal tot aan de bovenkant goot, boeiboord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw of bouwwerk;

**(nok)hoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder- of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**oppervlakte van een bouwwerk:**

- bovengrondse bouwwerken:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren gemeten op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
- ondergrondse bouwwerken:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

**peil:**

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,20 m;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.

## **2.2 Ondergronds bouwen**

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet meegerekend.

## **2.3 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

## **2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.



## HOOFDSTUK 2

### BESTEMMINGEN

#### Artikel 3 Woongebied 1 (WG1)

##### 3.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Woongebied 1' (WG1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e ongebouwde en geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouwde parkeer-voorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g speelvoorzieningen;
- h nutsvoorzieningen;
- i parkeervoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 3.2 Bouwvoorschriften

###### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De op de plankaart aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden.
- b Het aantal woongebouwen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- c De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- d Binnen het bouwvlak mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gebouwd, waarvan de (nok)hoogte boven peil niet meer mag bedragen dan 2 m.
- e Het bouwvlak mag volledig bebouwd worden, tenzij anders op de plankaart is aangegeven.
- g De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- h De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte vermeerderd met 4 m.

###### 3.2.2 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 2.
- c De bebouwde oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **3.3 Gebruiksvoorschriften**

Binnen de bestemming 'Woongebied 1' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie van een woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 4 Woongebied 2 (WG2)**

### **4.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Woongebied 2' (WG2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen.

### **4.2 Bouwvoorschriften**

#### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De op de plankaart aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders op de plankaart aangegeven.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

#### **4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning, niet zijnde een gestapelde woning, gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- d Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>, mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 75 m<sup>2</sup>.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- f De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### **4.2.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 2.
- c De bebouwde oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouw van een zwembad is niet toegestaan.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **4.3 Gebruiksvoorschriften**

Binnen de bestemming 'Woongebied 2' is de uitoefening van een aan-huisverbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie

van een woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 5 Woongebied 3 (WG3)**

### **5.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Woongebied 3' (WG3) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c uitsluitend garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h nutsvoorzieningen.

### **5.2 Bouwvoorschriften**

#### **5.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De op de plankaart aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.  
Het bouwvlak mag uitsluitend worden overschreden met een erker, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1 de hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw;
  - 2 de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
  - 3 de breedte van de erkers mag niet meer dan 80% van de breedte van de aangrenzende gevel bedragen.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders op de plankaart aangegeven.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- f De dakhelling mag niet minder bedragen dan 35°.
- g De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### **5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning, niet zijnde een gestapelde woning, gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- c De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### **5.2.3 Garageboxen**

- a Garageboxen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart worden gebouwd.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### **5.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 2.
- c De bebouwde oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

#### **5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouw van een zwembad is niet toegestaan.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **5.3 Gebruiksvoorschriften**

Binnen de bestemming 'Woongebied 3' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie

van een woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.

## **Artikel 6 Tuin (T)**

### **6.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a tuinen, erven en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **6.2 Bouwvoorschriften**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **6.3 Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 voor de bouw van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- 2 De afstand tot de bestemming 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' (VV) mag niet minder bedragen dan 3 m.

## **Artikel 7 Centrumdoeleinden (C)**

### **7.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Centrumdoeleinden' (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a detailhandel;
- b horeca, inclusief de daarbij behorende terrassen;
- c kantoren;
- d dienstverlenende bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften gevoegde 'staat van bedrijfsactiviteiten';
- e maatschappelijke voorzieningen;
- f sportvoorzieningen met de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h wonen;
- i aan-huis-verbonden beroepen;
- j tuinen, erven en verhardingen;
- k voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder een ondergrondse doorgaande wegverbinding;
- l ongebouwde en geheel of gedeeltelijk ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen;
- m een openbaar vervoerroute, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerroute';
- n een overkluizing, ter plaatse van de aanduiding 'overkluizing' op de plankaart;
- o groenvoorzieningen;
- p water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

#### **7.2.1 Bebouwing**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende bepalingen:

- a Bebouwing mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 90% van het bestemmingsvlak.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 17 m.
- d De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 21 m.
- e In afwijking van het bepaalde onder c en d mag voor maximaal 20% van de bebouwde oppervlakte de goothoogte niet meer bedragen dan 24 m en de (nok)hoogte niet meer bedragen dan 28 m.
- f In afwijking van het bepaalde onder d en e mag de (nok)hoogte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent' op de plankaart en binnen een afstand van 35 m daarvan niet meer bedragen dan 30 m.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b De hoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan genoemd onder a, b en c mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 7.3 Inrichtingsvoorschriften

Voor de inrichting van de gronden gelden de volgende bepalingen:

- a De in lid 7.1 onder a tot en met e genoemde functies mogen uitsluitend op de eerste twee bouwlagen boven peil worden gevestigd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerroute' op de plankaart dan wel binnen een afstand van 10 m ter weerszijden daarvan mag een ontsluitingsroute voor het openbaar vervoer worden aangelegd.
- c Onder peil is een ondergrondse doorgaande wegverbinding die van oost naar west en andersom loopt toegestaan als onderdeel van de weg die is opgenomen binnen de aan het bestemmingsvlak grenzende bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden', met dien verstande dat het wegprofiel van deze ondergrondse wegverbinding dient aan te sluiten op het wegprofiel van de in de bestemming 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' opgenomen weg.

### 7.4 Gebruiksvoorschriften

- a In een woning binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
  - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>.
  - 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
  - 3 Detailhandel is niet toegestaan.
  - 4 De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- b Voor de omvang van de verschillende functies gelden de volgende uitgangspunten:

<b>functie</b>	<b>maximaal</b>
wonen	295 woningen
detailhandel	4.500 m <sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo)
sportvoorzieningen	2.200 m <sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte (vvo).

## **Artikel 8 Natuur (N)**

### **8.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Natuur' (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a behoud, versterking en/of herstel van de (toekomstig) aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurwaarden van de binnen deze bestemming aanwezige laanbeplanting, ter plaatse van de aanduiding 'te handhaven laanbeplanting' op de plankaart;
- c nieuw aan te leggen laanbeplanting voor herstel van de ecologische waarden;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e paden.

### **8.2 Bouwvoorschriften**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **8.3 Aanlegvoorschriften**

#### **8.3.1 Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het ophogen, verlagen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg hebben;
- d het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
- e het graven van of dempen van een watergang of het wijzigen van het profiel ervan;
- f het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

#### **8.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing op:

- a normale onderhoudswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in het kader van de realisering van de bestemming volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld inrichtingsplan en/of beheerplan.

#### **8.3.3 Toetsingscriteria**

Een aanlegvergunning wordt slechts verleend indien door bedoelde werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarde, landschappelijke en/of ecologische waarde van deze gronden en een afweging van de in het geding zijnde belangen als uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

## **Artikel 9 Natuurgebied, Groenvoorziening (NG)**

### **9.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Natuurgebied, Groenvoorziening' (NG) aangewezen

gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a behoud, versterking en/of herstel van de (toekomstig) aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b nieuw aan te leggen laanbeplanting voor herstel van de ecologische waarden;
- c speelvoorzieningen;
- d water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, in het bijzonder ter plaatse van de aanduiding 'indicatie zone water' op de plankaart.
- e voorzieningen voor langzaamverkeer;
- f verkeersontsluiting voor het plangebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'indicatie verkeersontsluiting' op de plankaart;
- g tuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin' op de plankaart;
- h parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorziening toegestaan' op de plankaart';
- i nutsvoorzieningen;
- j ondergrondse wegen, met bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse wegverbinding' op de plankaart.

### **9.2 Bouwvoorschriften**

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **9.3 Inrichtingsvoorschriften**

Voor de inrichting van de gronden gelden de volgende bepalingen:

- a Bij de inrichting van deze gronden dient te worden uitgegaan van een inrichting (aanleg van biotopen) die de (ecologische) doelstelling van deze verbinding wordt ondersteunen en/of versterken.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'indicatie verkeersontsluiting' op de plankaart mag een verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer worden aangelegd, met dien verstande dat:
  - 1 de verkeersontsluiting ten opzichte van de aanduiding op de plankaart aan weerszijden niet meer mag verschuiven dan 15 m.
  - 2 de breedte van de verkeersontsluiting niet meer mag bedragen dan 8 m.

## **9.4 Aanlegvoorschriften**

### **9.4.1 Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het ophogen, verlagen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van de houtopstanden beogen dan wel tot gevolg hebben;
- d het verwijderen van de natuurlijke vegetatie;
- e het graven van of dempen van een watergang of het wijzigen van het profiel ervan;
- f het verrichten van proefboringen en andere boringen voor het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten.

### **9.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 9.4.1 is niet van toepassing op:

- a normale onderhoudswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in het kader van de realisering van de bestemming volgens een door burgemeester en wethouders vastgesteld inrichtingsplan en/of beheerplan.

### **9.4.3 Toetsingscriteria**

Een aanlegvergunning wordt slechts verleend indien door bedoelde werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarde, landschappelijke en/of ecologische waarde van deze gronden en een afweging van de in het geding zijnde belangen als uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

## **9.5 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- a De hoogte van speeltoestellen en schuilgelegenheden mag niet meer dan 3 m bedragen.
- b De hoogte van viaducten en soortgelijke constructies ten behoeve van ondergrondse wegen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan genoemd a, b en c mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 10 Groendoeleinden (G)**

### **10.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Groendoeleinden' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b ontsluitingswegen ten behoeve van aansluitende bebouwing;
- c bermen en beplantingen;
- d nieuw aan te leggen laanbeplanting voor herstel van de ecologische waarden;
- e speelvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g voorzieningen voor langzaamverkeer;
- h (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- i nutsvoorzieningen.

### **10.2 Bouwvoorschriften**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 11 Water (W)**

### **11.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Water' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen.

### **11.2 Bouwvoorschriften**

#### **11.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende

bepalingen:

- a De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 12 Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)**

### **12.1 Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' (VV) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b groenvoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerroute' een openbaar vervoerroute;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **12.2 Bouwvoorschriften**

#### **12.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende

bepalingen:

- a De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **12.3 Inrichtingsvoorschriften**

Ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerroute' op de plankaart dan wel binnen een afstand van 4 m ter weerszijden daarvan mag een ontsluitingsroute voor het openbaar vervoer worden aangelegd.



## **HOOFDSTUK 3**

### **OVERIGE BEPALINGEN**

#### **Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling**

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

#### **Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

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

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

## Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van het bepaalde in artikel 7.4. sub b en het bepaalde in artikel 8.3;
- b de voorschriften en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat de overschrijding van het bouwvlak geen overschrijding van het bestemmingsvlak tot gevolg mag hebben;
- c de voorschriften voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
  - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - 2 de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt;
- e de voorschriften ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
  - 2 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale (nok)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (nok)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt;
  - 2 de (nok)hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (nok)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt, met een maximum van 3 m.

## **Artikel 16 Algemene gebruiksbeplating**

### **16.1 Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

### **16.2 Vrijstelling gebruiksverbod**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 16.1 verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 17 Overgangsbepalingen**

### **17.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken die ten tijde van de eerste ter-inzage-legging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

### **17.2 Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 17.1 van dit artikel dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 17.1 bedoelde toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### **17.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik**

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

### **17.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht**

#### **17.4.1 Uitzonderingen ten aanzien van bebouwing**

Het bepaalde in lid 17.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **17.4.2 Uitzonderingen ten aanzien van gebruik**

Het bepaalde in lid 17.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 18 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 8, lid 3.1;
- artikel 9, lid 4.1;
- artikel 16, lid 1,

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2o van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 19 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
'Voorschriften van het bestemmingsplan Voorzieningencluster' van de gemeente Ede'.