
Voorschriften

24 februari 2005

Inhoudsopgave

Paragraaf I. Definities	1
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	1
Artikel 2. Wijze van meten.....	5
Paragraaf II. Bestemmingen	6
Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen.....	6
Artikel 4. Woondoeleinden	8
Artikel 5. Woongebied uit te werken (WGU)	13
Artikel 6. Centrumdoeleinden	17
Artikel 7. Groenvoorzieningen.....	19
Artikel 8. Bos	20
Artikel 9. Bos/beplantingsstrook.....	21
Artikel 10. Water	22
Artikel 11. Verkeersdoeleinden	23
Artikel 12. Verkeers- en verblijfsdoeleinden.....	25
Artikel 13. Leidingen (dubbelbestemming).....	26
Paragraaf III. Algemene bepalingen	27
Artikel 14. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden.....	27
Artikel 15. Procedurebepalingen	28
Artikel 16. Dubbeltelbepaling	30
Artikel 17. Gebruiksbeplanning	31
Artikel 18. Overgangsbepalingen	32
Artikel 19. Strafbepaling	33
Artikel 20. Titel.....	33
Bijlagen	34
1. Lijst van horecabedrijven.....	1
2. Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis.....	1
3. Lijst van bedrijven.....	1

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan: het bestemmingsplan "**Emmelhage 2004**" van de gemeente Noordoostpolder;
- b. de kaart: de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek. no. 102346-0001-01), bestaande uit 4 kaartbladen;
- c. aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- d. aan huis verbonden bedrijf: de in de binnen de woonfunctie van dit plan genoemde bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of nabij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- e. aan huis verbonden beroep: de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- f. ander-bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- g. ander-werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
- h. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
- i. bebouwingsgrens: een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangewezen lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;

j.	bebouwingspercentage:	de bebouwde oppervlakte der gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;
k.	bebouwingsvlak:	een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
l.	bijgebouw	een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
m.	bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
n.	bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
o.	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;
p.	dak	iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
q.	detailhandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die die goederen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
r.	dienstwoning:	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of naar de aard daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm) wiens huisvesting daar, met het oog op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

s.	eerste verdieping:	tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
t.	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 en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
u.	gebouw:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
v.	hoofdgebouw:	een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
w.	horecabedrijf:	een bedrijf, waarin de bedrijfsuitoefening gericht is op het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken en spijzen;
x.	kap	een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;
y.	perceelgrens:	een grens van een bouwperceel;
z.	raam- en straatprostitutie	het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken.
aa.	rijstrook	een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook
bb.	seksinrichting/prostitutiebedrijf:	de 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 seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf en een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

-
- cc. scheidingslijn: een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;
- dd. uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- ee. voorgevel: de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- ff. woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
- gg. woonhuis: een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat;
- hh. zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;
- ii. horecabedrijf: een bedrijf, waarin de bedrijfsuitoefening gericht is op het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken en spijzen;

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. breedte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven beganegrondvloeren;
- d. goothoogte van gebouwen:
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein;
- e. hoogte van gebouwen en andere-bouwwerken (tenzij in de voorschriften anders is bepaald):
van het hoogste punt der gebouwen (ondergeschikte bouwwerken, zoals schoorstenen, ventilatiekappen, lichtkoepels en antennes hieronder niet begrepen) en andere-bouwwerken tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein, waaronder in geval van water wordt verstaan de aansluitende oever.

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen

A. Uitgangspunten

1. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bouwen, gebruik en inrichten in het **Boswonen** zijn:
 - a. het creëren van een bosmilieu waarin wordt gewoond. Dit komt tot uiting in het stimuleren van de aanplant en het behoud van bomen onder andere door:
 1. het stimuleren van grote voortuinen waarin ruimte is voor bomen,
 2. het stimuleren van groene erfscheidingen door onder andere de aanleg van beplante aarden wallen
 - b. bij de bebouwing overwegend toepassen van kappen, dakoverstekken en gevelementen zoals erkers en entreepartijen en andere details;
 - c. het streven naar een diffuus beeld. Dit wordt ondersteund door:
 1. een sterke menging van woningtypen;
 2. een willekeurig wisselende situering van gebouwen op de kavel, voorzover geen verplichte rooilijn is aangegeven. Met name verschillen in de afstand van de woning tot de voorerfgrens moeten voorkómen dat een gelijke voortuinmaat of een ritmisch beeld in de voortuinmaat ontstaat;
 3. in een straatbeeld wisselende kaprichtingen
 - d. dat alle halfvrijstaande en vrijstaande woningen een parkeerplaats hebben op eigen terrein;
 - e. woonhuizen grenzend aan de oost-west lopende op de kaart aangegeven “langzaam verkeersroute” op percelen waar een “verplichte rooilijn” op de kaart is aangegeven hebben een functie in de sociale veiligheid van dit pad. Dit betekent dat de woningen uitzicht hebben op het fietspad, hetgeen zich onder andere vertaalt in in deze voorschriften opgenomen bepalingen en nadere eisen ten aanzien van de situering van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
2. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bouwen, gebruik en inrichten in het **Waterwonen** zijn:
 - a. een water gerelateerd en meer stedelijk karakter. Dit komt onder andere tot uiting in:
 1. het grotendeels afwezig zijn van voor- en achtertuinen tegenover het aanwezig zijn van bestrate voorerven, steigers en terrassen;
 2. de gerichtheid van de gebouwen op het water;
 - b. Bij de bebouwing overwegend toepassen van:
 1. platte of licht hellende en getoogde daken;
 2. wisselende gevelbreedten, bouwlaag- en dakhoogten en kapvormen;
 3. een verticale geleiding in het gevelbeeld;
 - c. dat alle halfvrijstaande en vrijstaande woningen ruimte hebben

-
- voor een parkeerplaats op eigen terrein;
3. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor het bouwen, gebruik en inrichten in het **Centrumwonen** zijn:
- a. een gemengd en gevarieerd stedelijk karakter. Dit komt onder andere tot uiting in:
 1. de menging van voorzieningen en woonfuncties in het gebied;
 2. de stapeling van functies in één gebouw;
 3. de afwezigheid van voortuinen;
 - b. Bij de bebouwing overwegend toepassen van:
 1. platte of licht hellende en getoogde daken;
 2. wisselende gevelbreedten, bouwlaag- en dakhoogten en kapvormen;
 3. een verticale geleding in het gevelbeeld;

Artikel 4. Woondoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**woondoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd:

1. voor woonhuizen (W-A, W-B, W-C, W-D) met daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, parkeerplaatsen, paden en erven.
2. voor water met daarbij behorende andere bouwwerken, zoals steigers en vlonders;
3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijzondere woondoeleinden" tevens voor woonvormen in de maatschappelijke sfeer, waaronder in ieder geval worden verstaan intramurale zorgwoonvormen, begeleid wonen en aangepaste woonvormen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten, mits:
 - a. de afstand tot geluidgevoelige bebouwing, waaronder woningen niet minder dan 30 m bedraagt, tenzij van deze maatvoering voor de te vestigen woonvorm voor wat betreft de milieugevolgen kan worden afgeweken;
 - b. de in de amvb "besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer" genoemde normen in acht worden genomen.
4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "informatiecentrum", tevens voor een informatiecentrum;
5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "W-D" (gestapelde woningbouw) op de begane grond- en 1^e verdieping voor sociale, maatschappelijke, (para)medische, educatieve en/of culturele doeleinden.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woondoeleinden**" bestemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **hoofdgebouwen i.c. woonhuizen** geldt dat:
 - a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. de op de kaart per bebouwingsvlak aangegeven maximale (goot-) hoogte in acht wordt genomen;
 - c. het maximum aantal bouwlagen ten hoogste bedraagt:
 - één, indien de gronden zijn aangeduid met ①
 - twee, indien de gronden zijn aangeduid met ②
 - drie, indien de gronden zijn aangeduid met ③
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "accentgebouw" de hoogte tot maximaal 25 m² per gebouw, mag worden verhoogd tot ten hoogste een vierde bouwlaag;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "patiowoningen" (Ⓢ), de hoogte tot

-
- maximaal 50% van het gebouw, mag worden verhoogd tot een tweede bouwlaag;
- f. ter plaatse van de aanduiding “geluiddichte gevel” worden deze gevels van de woningen vanaf een hoogte van 6 meter en hoger voorzien van een “geluiddichte gevel”
 - g. het op de kaart aangegeven te bouwen woningtype en maximaal aantal aaneen te bouwen woningen in acht wordt genomen:
 - h. ter plaatse van de aanduiding “verplichte rooilijn” woonhuizen met de voor- of zijgevel in deze rooilijn worden geplaatst, dan wel waar twee verplichte rooilijnen samenkomen, tenminste één hoek van het woonhuis in één van deze rooilijnen wordt geplaatst en één gevel in de andere rooilijn;
 - i. de dakhelling bedraagt tussen 30 °
en 70 °
met uitzondering van op de kaart aangegeven aanduiding “platte afdekking” waar de woonhuizen uitsluitend plat worden afgedekt dan wel een dakhelling hebben van ten hoogste 15 °
 - j. ter plaatse van de aanduiding “verplichte nokrichting” van de op de plankaart aangegeven nokrichting niet mag worden afgeweken, met uitzondering van woonhuizen aan het einde van bouwblokken, waarvan van de aangegeven nokrichting kan worden afgeweken ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving;
 - k. de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt zoveel als op de kaart staat aangegeven, met dien verstande dat deze afstanden uitsluitend gelden voor vrijstaande woonhuizen en voor de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen;
 - l. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op gevels van woningen ten hoogste bedraagt 50 dB(A)
2. **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** geldt dat:
- a. de afstand tot de voorgevel van een woonhuis en het verlengde daarvan ten minste bedraagt 3 m
 - b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt
 1. indien de gronden zijn aangeduid met “W-A”; 3 m
 2. indien de gronden zijn aangeduid met “W-B” en “W-B⊕” 1,5 m
met uitzondering van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tussen twee hoofdgebouwen, die ook in de perceelsgrens mogen worden gebouwd;
 3. indien de gronden zijn aangeduid met “W-C” en “W-C⊕” 1 m
tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 met dien verstande dat deze afstanden uitsluitend gelden voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij vrijstaande woonhuizen en voor de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen.
 - c. in afwijking van hetgeen is gesteld in lid B onder 2b voor vrijstaande bijgebouwen, geldt dat, voor zover zij zijn gelegen achter het bouwvlak of het verlengde daarvan, de afstand tot de zijde-

lingse perceelgrens ten minste bedraagt tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;	1 m
d. indien aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak worden opgericht zijn deze uitsluitend toegestaan voor zover de gronden zijn aangeduid met " aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan ";	
e. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste bedraagt	70 m ²
mits, deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen erf (exclusief de oppervlakte van het woonhuis); tenzij de gezamenlijke oppervlakte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer bedraagt dan 70 m ² , dan geldt dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt dat meerdere;	50 %
f. in afwijking van het bepaalde onder e, de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op erven van ten minste 3.000 m ² ten hoogste bedraagt tenzij de gezamenlijke oppervlakte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer bedraagt dan 120 m ² , dan geldt dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt dat meerdere;	120 m ²
g. de hoogte van <i>een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw</i> ten hoogste bedraagt de hoogte van het hoofdgebouw, verminderd met	2 m
h. de goothoogte van <i>vrijstaande bijgebouwen</i> ten hoogste bedraagt	3 m
i. de hoogte van <i>vrijstaande bijgebouwen</i> ten hoogste bedraagt	6 m
3. andere bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:	
a. indien deze vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd	1 m
b. in overige gevallen	2,50 m

C. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

1. het bepaalde in **lid A** voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste

Van de oppervlakte van het woonhuis en ten hoogste	30 %
Van de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel nimmer meer bedraagt dan	75 m ²
 - b. de uitstraling als woning intact blijft;
 - c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;

-
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - e. geen detailhandel is toegestaan;
 - f. het bedrijf uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend, en;
 - g. het betreft bedrijven die genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen "**lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis**¹", dan wel bedrijven die daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn;
2. de op de kaart opgenomen bouwvlakken en het vergroten van bouwvlakken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijzondere woondoeleinden", mits aan de in lid A, onder 3 genoemde voorwaarde wordt voldaan.

D. Gebruiksbeplanning

1. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze niet mogen worden aangewend voor doeleinden van directe bewoning;
2. een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 30 %
van de oppervlakte van het woonhuis en ten hoogste 60 %
van de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel nimmer meer bedraagt dan 75 m²
 - b. de uitstraling als woning intact blijft;
 - c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - e. geen kapsalon en/of schoonheidssalon is toegestaan, en;
 - f. geen detailhandel is toegestaan;
 - g. het bedrijf uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend, en;
 - h. het betreft bedrijven die genoemd zijn in de in de bijlage opgenomen "**lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis**²", dan wel bedrijven die daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn;

E. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter bevordering van:

1. de ruimtelijke kwaliteit

¹ Deze lijst maakt als bijlage deel uit van deze voorschriften.

² Deze lijst maakt als bijlage deel uit van deze voorschriften.

-
2. de stedenbouwkundige invulling van de gebouwde omgeving en
 3. een behoorlijke afstemming op de visuele en functionele kwaliteit van aangrenzende erven,
- met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 “Beschrijving in hoofdlijnen” nadere eisen stellen aan de plaats, positie, afmeting en nokrichting van bebouwing, waaronder in ieder geval is begrepen, binnen het “boswonen”, de plaats van de voorgevelrooilijn van het woonhuis en positie van deze rooilijn ten opzichte van de naastgelegen woonhuizen.

F. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding “aanwijzing artikel 13 WRO”, zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5. Woongebied uit te werken (WGU)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "woongebied uit te werken" (WGU) aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd voor:

1. woonhuizen, tuinen en erven;
2. woonvormen in de maatschappelijke sfeer, waaronder in ieder geval worden verstaan intramurale zorgwoonvormen, begeleid wonen en aangepaste woonvormen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten, mits:
 - a. de afstand tot geluidgevoelige bebouwing, waaronder woningen niet minder dan 30 m bedraagt, tenzij van deze maatvoering voor de te vestigen woonvorm voor wat betreft de milieugevolgen kan worden afgeweken;
 - b. de in de amvb "besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer" genoemde normen in acht worden genomen.
 - c. de oppervlakte van bijzondere woonvormen gezamenlijk niet meer bedraagt dan (...) m²;
3. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
4. water;
5. fiets en voetpaden;
6. groen- nuts- en parkeervoorzieningen;
7. met bij één en ander behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, andere-bouwwerken.

B. Uitwerkingsregels

Het gebied wordt door burgemeester en wethouders uitgewerkt conform de hierna aangegeven uitwerkingsregels:

1. voor de uitwerking van het gebied geldt de volgende **beschrijving in hoofdlijnen**:
 - a. het woonmilieu is gezoneerd. Het gebied valt uiteen in drie deelgebieden:
 1. de zone in het noorden en westen richt zich op de polder,
 2. de zone langs de centraal gelegen "langzaam verkeersroute" richt zich op deze route, en;
 3. de zuidelijke zone die met haar pleinen meer een tuindorpkarakter kent is naar binnen gericht.
 - b. De eerstgenoemde zone van het Polderwonen, heeft een rand van circa 80 m aan de noordzijde. Deze is indicatief als **zone 1A** op kaartblad 4 weergegeven. Langs deze rand van het polderwonen is de woonfunctie zodanig vormgegeven, dat daarmee de confrontatie wordt aangegaan met de weidsheid van het polderland. De bebouwing is hier fors van schaal. Het resterende deel van de eerstgenoemde zone, weergegeven als zone 1B op kaart-

-
- blad 4, kent overwegend aaneengesloten bebouwing, gericht op het landschap. Dus **zone 1B** kent een noord-zuid-gerichte verkaveling in het noordelijk deel en een oost-west gerichte verkaveling in het westelijk deel.
- c. Deze tweede, poldergerichte strook woningen (zone 1B) wordt aan de zuidkant afgegrensd door een centraal door het polderwonen lopende zone met een langzaam verkeersverbinding in een groenstrook. . Deze zone is als **zone 2** op kaartblad 4 weergegeven. Langs de langzaam verkeersverbinding worden woningen gebouwd die gericht zijn op deze langzaam verkeersverbinding.
 - d. Deze centrale zone (zone 2) vormt de overgang naar een derde strook waarin de bebouwing niet noord-zuid, maar oost-west is gericht. In deze zone, weergegeven als **zone 3** op kaartblad 3, zijn de woningen daardoor op de zon georiënteerd. Zongericht verkavelen in plaats van poldergericht.
 - e. De zones 1A, 1B, 2 en 3 zijn indicatief op de deelplankaart 4 aangegeven en daarvan kan bij de uitwerking van het gebied worden afgeweken.
 - f. Uitgangspunt is het creëren van een poldermilieu. Dit komt onder andere tot uiting in de aanwezigheid van grazige vlakken en regelmatige rijen bomen binnen de bestemming groenvoorziening en een in hoofdzaak orthogonale structuur van ontsluiting en bebouwing;
 - g. Bij de bebouwing wordt overwegend toepassing gegeven aan kappen, dakoverstekken en gevelementen zoals erkers en entreepartijen en andere details.
 - h. Het uitgangspunt in het polderwonen is samenhang per ruimtelijke eenheid, zoals een straat en een plein. Dit komt onder andere tot uiting in het toepassen van in hoofdzaak één gebouwtype en architectuuruitstraling per ruimtelijke eenheid.
 - i. Alle halfvrijstaande en vrijstaande woningen hebben ruimte hebben voor een parkeerplaats op eigen terrein.
 - j. Woonhuizen grenzend aan de oost-west lopende op de kaart aangegeven “langzaam verkeersroute” hebben een functie in de sociale veiligheid van dit pad. Dit betekent dat de woningen uitzicht hebben op het fietspad.
2. Ter plaatse van de aanduiding “langzaam verkeersroute” wordt een in oostwestelijke richting een doorgaande fietsroute door het gebied aangelegd, met dien verstande dat deze route binnen een zone van ter weerszijde van deze aanduiding op de plankaart mag worden gerealiseerd; 25 m
 3. ter plaatse van de aanduiding “water” wordt een waterstrook door het gebied aangelegd, met dien verstande dat ter weerszijden van deze aanduiding voor het gedeelte opgenomen in oost-westelijke richting mag worden afgeweken binnen een zone van 25 m ter weerszijden van deze aanduiding op de kaart, mits binnen de bestemming “Woongebied uit te werken”, wordt gerealiseerd;

4. binnen het gebied wordt ten minste een percentage van 3 % aan groenvoorzieningen gerealiseerd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding “groenvoorziening” dan wel in een gebied op een afstand van 100 m rondom deze aanduiding aaneengesloten gebieden groenvoorzieningen worden gerealiseerd van elk ten minste 1.500 m²

5. Voor **woningen** geldt dat:

- op de kaart van het uitwerkingsplan bouwvlakken worden opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen worden gebouwd.
- voor burgemeester en wethouders kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen als bedoeld in artikel 4, lid C, onder 2 voor het bouwen buiten bouwvlakken ten behoeve van het bouwen en gebruik voor bijzondere woondoeleinden.
- het aantal en type woningen per fase wordt gebouwd zoals in onderstaande tabel staat aangegeven:

Fase	aantal woningen		type woningen	percentage	
	ten minste	Ten hoogste		ten minste	ten hoogste
I	188	210	vrijstaand twee onder een kap rijenbouw	10% 80% 0%	15% 90% 10%
II	169	189	vrijstaand twee onder een kap rijenbouw	10% 45% 30%	15% 55% 40%
III	331	369			
IV	315	351			
V	176	197			
Totaal	1179	1316			

- de diepte van de voortuinen ten minste bedraagt, 5,5 m met uitzondering van woningen langs de centrale oost-west lopende “langzaam verkeersroute”, waar de tuin niet meer bedraagt dan 3 m
- waar deze grenzen aan de op de kaart aangegeven aanduiding “langzaam verkeersroute” ten minste 1 gevel van de hoofdbouwmassa in de bebouwingsgrens tussen “langzaam verkeersroute” en woondoeleinden wordt gebouwd;
- de nokrichting overwegend evenwijdig is aan de straatrichting, met dien verstande dat de kaprichtingen in de woonvelden noordelijk van de op de kaart aangegeven “langzaam verkeersroute” zijn en ten zuiden van deze groene as hoofdzakelijk oost-west met uitzondering van woningen aan het einde van bouwblokken, waarvan van de aangegeven nokrichting noord-zuid of oost-west kan worden afgeweken ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van de omgeving;
- het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 4

-
- | | |
|--|----------|
| h. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op gevels van woningen niet meer bedraagt dan | 50 dB(A) |
| 6. voor andere bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt tenzij | 10 m |
| a. deze vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd | 1 m |
| b. in overige gevallen | 2,50 m |

C. Voorlopig bouw- en uitvoerverbod

1. Zolang en voor zover een uitwerking als bedoeld in dit artikel niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken en werken en werkzaamheden niet worden gebouwd c.q. uitgevoerd
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **lid C onder 1** onder de voorwaarde dat:
 - a. het bouwplan c.q. de werken en werkzaamheden in overeenstemming zijn met het ontwerputwerkingsplan, en;
 - b. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard, dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter inzage legging geen bedenkingen tegen het ontwerputwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 6. Centrumdoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor "**centrumdoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd voor de volgende al dan niet gecombineerde doeleinden:
 - detailhandel;
 - zakelijke dienstverlening al dan niet met een baliefunctie;
 - sociale, maatschappelijke, (para-)medische, religieuze, educatieve en/of culturele doeleinden;
 - horecabedrijven als genoemd in categorie I en II van de lijst van horecabedrijven¹;
 - bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven²;
 - sportvoorzieningen;
 - (dienst-)woningen, waaronder tevens woonvormen in de maatschappelijke sfeer, waaronder in ieder geval worden verstaan intramurale zorgwoonvormen, begeleid wonen en aangepaste woonvormen voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten,;
 - opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de **onder 1** genoemde doeleinden;
 - verblijfsdoeleinden en verhardingen, waaronder pleinen en straten
2. met de bij één en ander behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, nuts-, groen- en parkeervoorzieningen;

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**centrumdoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **gebouwen** geldt dat:
 - a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd, met uitzondering van ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen die tevens buiten de bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd;
 - b. deze plat worden afgedekt dan wel een dakhelling hebben van ten hoogste;
 - c. de op de kaart aangegeven maximale (goot)hoogte in acht wordt genomen;
 - d. deze, in afwijking van het bepaalde onder B1a tevens buiten bebouwingsvlakken mogen worden gebouwd, mits:

15 °

¹ Deze lijst maakt als bijlage deel uit van deze voorschriften.

² Deze lijst maakt als bijlage deel uit van deze voorschriften.

-
1. deze ten dienste van het verblijfsgebied worden gebouwd, zoalsabri's dan wel
 2. deze ten dienste van nutsvoorzieningen, waaronder transformatorhuisjes,
 3. de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m
 4. en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 50 m²
2. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:
- a. indien deze vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m
 - b. in overige gevallen 2,50 m

C. Vrijstelling zendmast en installatiegebouw

- Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid B, onder 1 voor het – ook buiten het bouwvlak – bouwen één antenne-installatie ten behoeve van telecommunicatie waarvan de hoogte niet meer dan 3,5 m
- en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²
- en van het bepaalde in lid B, onder 2 voor het bouwen van één zendmast waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m

D. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding “aanwijzing artikel 13 WRO”, zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 7. Groenvoorzieningen

A. Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor "**groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", en het bepaalde in artikel 13 "Leidingen (dubbelbestemming)", bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, watergangen, paden en verhardingen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken;
2. ter plaatse van de aanduiding "langzaam verkeersroute" wordt een doorgaande fietsroute aangelegd.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**groenvoorzieningen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd

1. **gebouwen** ten dienste van het wegverkeer en openbaar vervoer, waaronderabri's en ten dienste van nutsvoorzieningen, waaronder transformatorhuisjes waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 25 m²
2. **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m met uitzondering van :
 - a. speeltoestellen/-voorzieningen, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
 - b. bruggen, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m
 - c. lantaarnpalen, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 6 m
3. **beschoeiingen** die, met uitzondering van beschoeiingen in "Centrumwonen" en "Waterwonen", uitsluitend onder de waterlijn en ter stabilisering van de walkant mogen worden gebouwd.
4. een **tunnel**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tunnel"

C. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding "aanwijzing artikel 13 WRO", zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8. Bos

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**bos**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd voor bos met open plekken, fiets-, voet- en overige paden, waterpartijen, speelvoorzieningen en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "geluidsscherm" een geluidsscherm;

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**bos**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd

1. **gebouwen** ten dienste van nutsvoorzieningen, waaronder transformatorhuisjes waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m
en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 50 m²
2. **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
met uitzondering van geluidsschermen en –wallen waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m

C. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding "aanwijzing artikel 13 WRO", zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9. Bos/beplantingsstrook

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**bos/beplantingsstrook**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd voor groen- en beplantingsstrook ten behoeve van erf-scheiding;

B. Bouw- en gebruiksvoorschriften

1. Op de tot "**bos/beplantingsstrook**" bestemde gronden mag niets worden gebouwd en uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van erf-scheiding.
2. Verharding met een maximale oppervlakte van 30 m² per perceel is uitsluitend toegestaan ten behoeve van ontsluitingen van niet direct aan de openbare weg grenzende percelen.

C. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding "aanwijzing artikel 13 WRO", zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10. Water

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**water**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd

1. voor water, watergangen en oeverstroken, met daarbij behorende andere-bouwwerken, waaronder bruggen;
2. ter plaatse van de aanduiding "waterfiltering" uitsluitend voor water ten behoeve van een biezenveld of andere natuurlijke filtering van water met de daarbij behorende landschappelijke en ecologische waarden;
3. ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersroute", tevens voor een "langzaamverkeersroute".

B. Bouwvoorschriften

1. Op de tot "**water**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen bouwwerken ten dienste van de verbinding van oevers, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt
2. beschoeiingen mogen, met uitzondering van beschoeiingen in Centrumwonen en Waterwonen, uitsluitend onder de waterlijn en ter stabilisering van de walkant worden gebouwd.

5 m

C. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding "aanwijzing artikel 13 WRO", zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11. Verkeersdoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**verkeersdoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen" en het bepaalde in artikel 13 "Leidingen (dubbelbestemming)", bestemd:

1. voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer en ontsluitingswegen van en naar het plangebied en daarnaast de ontsluiting van de aanliggende percelen;
2. voor parkeer-, groen-, nuts-, water- en speelvoorzieningen,
3. voor daarbij behorende bouwwerken ten dienste van het wegverkeer waaronder ter plaatse van de aanduiding "geluidswal" een geluidswal of -scherm,
4. voor watergangen, andere-bouwwerken ten dienste van het water en het waterverkeer, voor fietspaden en voorzieningen
5. ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersroute", tevens voor een "langzaamverkeersroute".

B. Bouwvoorschriften

1. Op de tot "**verkeersdoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd
 - a. **gebouwen** ten dienste van de bestemming, waaronderabri's en ten dienste van nutsvoorzieningen, waaronder transformatorhuisjes waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m
en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 50 m²
 - b. **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m
met uitzondering van **bruggen** waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m
en met dien verstande dat **beschoeiingen** mogen worden gebouwd die, met uitzondering van beschoeiingen in Centrumwonen en Waterwonen, uitsluitend onder de waterlijn en ter stabilisering van de walkant mogen worden gebouwd.
 - c. een **tunnel**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tunnel".
2. Het aantal rijstroken mag niet meer bedragen dan waarbij eventuele in- en uitvoegstroken niet als rijstrook worden meegerekend 2
3. De op de kaart opgenomen wegprofielen zijn indicatief, hiervan kan bij de inrichting van de weg derhalve worden afgeweken, met dien verstande dat de breedte van de rijweg ten minste 6 m bedraagt.

C. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding “aanwijzing artikel 13 WRO”, zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**verkeers- en verblijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 "Beschrijving in hoofdlijnen", bestemd

1. voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
2. voor parkeer-, groen-, nuts-, water- en speelvoorzieningen;
3. voor met daarbij behorende bouwwerken en andere-bouwwerken ten dienste van het weg- en waterverkeer, voor fietspaden en voorzieningen;
4. ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersroute", tevens voor een "langzaamverkeersroute".

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verkeers- en verblijfsdoeleinden**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. **gebouwen** ten dienste van de bestemming, waaronderabri's en ten dienste van nutsvoorzieningen, waaronder transformatorhuisjes waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m
en de oppervlakte per gebouw ten hoogste bedraagt 50 m²
2. **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt 4 m
met uitzondering van bruggen, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 5 m
en met dien verstande dat beschoeiingen mogen worden gebouwd die, met uitzondering van beschoeiingen in Centrumwonen en Waterwonen, uitsluitend onder de waterlijn en ter stabilisering van de walkant mogen worden gebouwd.

C. Aanwijzing artikel 13 WRO

De gronden ter plaatse van de aanduiding "aanwijzing artikel 13 WRO", zijn gronden waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13. Leidingen (dubbelbestemming)

A. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "Watertransportleiding" aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de op de kaart opgenomen watertransportleiding.

B. Bouwvoorschriften

1. In afwijking van het overigens in deze voorschriften bepaalde mogen binnen een van 2 m afstand ter weerszijden van deze leiding uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van de betreffende leiding
2. Voor het bouwen als bedoeld in lid B, onder 1, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

C. Vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van bepaalde in lid B, onder 1 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits:
 - a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en;
 - b. vooraf terzake schriftelijk advies is ingewonnen van de leidingbeheerder.

D. Aanlegvergunningstelsel

1. Onverminderd het bepaalde in dit lid onder 2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in lid A, de hierna aangegeven werken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit en ploegwerk;
 - c. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
 - d. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplantingen;
 - e. het aanleggen van geluidswallen.
2. Het in lid D, onder 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
3. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid D, onder 1, wordt alleen dan verleend indien daardoor, dan wel door de daarvan direct en indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de leiding en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders het advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de kaart aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwerkelijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangewezen of daarvan te herleiden maten; deze vrijstelling geldt niet voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
3. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van **(hoofd-) gebouwen** binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens wordt overschreden met niet meer wordt overschreden dan 1,5 m
 - d. ingangspartijen en erkers, mits de bebouwingsgrens wordt overschreden met niet meer dan 1,5 m en de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte van het hoofdgebouw
4. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van **(hoek)erkers**, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m
5. voor de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van **andere bouwwerken** en toestaan dat, met uitzondering van gronden gelegen binnen de bestemming "**Woondoeleinden**", de hoogte van andere bouwwerken:
 - a. ten behoeve van **kunstwerken**, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m
 - b. ten behoeve van ten hoogste 3 **windmolens**, geen gebouwen zijnde die uitsluitend ten behoeve van de waterhuishouding worden gebruikt waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 10 m

Artikel 15. Procedurebepalingen

A. Procedure bij vrijstelling

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in deze voorschriften is de volgende procedure van toepassing:

1. De aanvraag om vrijstelling ligt gedurende een termijn van twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
2. De ter inzage legging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder 1** genoemde termijn.
4. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen vier weken na afloop van de ter inzage legging.
5. Indien tegen de aanvraag zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

B. Procedure bij Wijziging

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging van het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als bedoeld in deze voorschriften is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpplan tot wijziging van het plan ligt gedurende vier weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen, alsmede door publicatie in de Staatscourant.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder 1** genoemde termijn.
4. Belanghebbenden worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling nader toe te lichten.
5. Indien tegen het ontwerpplan zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
7. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
 - a. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft;

-
- b. tegen het ontwerpplan één of meer zienswijzen zijn ingekomen, in welk geval gelijktijdig de zienswijzen worden overgelegd.
 8. Burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die zienswijzen hebben ingediend.

Artikel 16. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 17. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **lid A** wordt in ieder geval verstaan
 - a. het gebruik(en) of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en ten behoeve van raam- en straatprostitutie;
 - b. het gebruik(en) of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als staanplaats voor onderkomens;
 - c. het gebruik(en) of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als opslag-, stort- of bergplaats voor al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen, materialen en producten.
- C. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in **lid A** en van **artikel 17 lid B onder 3** ("Overgangsbepalingen"), indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18. Overgangsbepalingen

A. Bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, een en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
2. Het bepaalde **onder 1** geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B. Gebruik

1. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen daarvan, mag worden gehandhaafd.
2. Het bepaalde **onder 1** geldt niet voor het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
3. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 19. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in **artikel 16 lid A en B** en **artikel 17 lid A en B** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1, onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN EMMELHAGE 2004"

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen

Bij de voorschriften

1.

Lijst van horecabedrijven

CATEGORIE I:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

CATEGORIE II:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension.
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

CATEGORIE III:

zijn vormen van horeca waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van kleine etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

CATEGORIE IV

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m² en buurthuizen;

mogelijke effecten, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

2. Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

VNG-uitgeverij, Den Haag 2001

Deze bedrijvenlijst is overgenomen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Daarbinnen heeft stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners een nadere selectie uitgevoerd met betrekking tot op een bedrijfsterrein niet gewenste inrichtingen c.q. instellingen. Niet opgenomen zijn bijvoorbeeld horecabedrijven, onderwijsinstellingen en sport- en recreatievoorzieningen.

3 Lijst van bedrijven

Categorale bedrijvenlijst

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN			INDICES			GROOTSTE AFSTAND	CAT	OPM.
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL			
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									.
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	1	1	10	1	
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									.
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1	
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT									.
	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	D
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	1	1	10	1	
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED									.
	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1	
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									.
	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1	
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									.
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1	
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									.
	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1	D
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1	
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG									.
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1	
9301.19302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1	
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	1	1	10	1	D

Verklaring

Verklaring

- ... : niet van toepassing of niet relevant
< kleiner dan
>= groter dan of gelijk aan
cat. categorie en dergelijke

kl. : klasse
n.e.g. niet elders genoemd
O.C. opslagcapaciteit
P.c. productiecapaciteit
p.O. productieoppervlak

v.c. : verwerkingscapaciteit
U uur
D dag
W week
J jaar

B : bodemverontreiniging
C continue
D divers
L luchtverontreiniging
Z zonering