

Gemeente Eijsden

**bestemmingsplan
Poelveld**

Dit document hoort bij het besluit
dat de gemeenteraad van Eijsden
nam tijdens zijn vergadering op:

.....26.06.2007.....nr.27.....

De raadsgriffier

L. de Jonge

BESTEMMINGSPLAN POELVELD

GEMEENTE EIJSDEN

VOORSCHRIFTEN

- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door de Raad van de gemeente Eijsden
d.d. XXXXXXXXXX 26 juni 2007
- ☐ goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg
d.d.

december 2006

110501/ZC6/4W6/700945



Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE BEPALINGEN	4
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	4
Artikel 2	Wettelijke regelingen	8
Artikel 3	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN	10
Artikel 4	Algemene voorschriften omtrent de bebouwing	10
Artikel 5	Algemene voorschriften omtrent het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing	10
Artikel 6	Algemene voorschriften omtrent het gebruik van bebouwing	11
Artikel 7	Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	11
HOOFDSTUK 3	VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE AFZONDERLIJKE BESTEMMINGEN	17
Artikel 8	Woondoeleinden I	17
Artikel 9	Woondoeleinden II	21
Artikel 10	Gemengde doeleinden	26
Artikel 11	Groenvoorzieningen	27
Artikel 12	Wijkpark	28
Artikel 13	Natuurontwikkeling	29
Artikel 14	Verkeersdoeleinden	31
HOOFDSTUK 4	VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE DUBBELE BESTEMMING	32
Artikel 15	Beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding)	32
HOOFDSTUK 5	OVERIGE BEPALINGEN	34
Artikel 16	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	34
Artikel 17	Algemene wijzigingsbevoegdheid	35

HOOFDSTUK 6	OVERGANGS-, STRAF- EN SLOTBEPALINGEN	36
Artikel 18	Overgangsbepalingen	36
Artikel 19	Strafbepaling	37
Artikel 20	Slotbepaling	37
Bijlage	Stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit van hoeksituaties	

HOOFDSTUK

1

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsomschrijvingen

1. plan:

het bestemmingsplan Poelveld van de gemeente Eijsden bestaande uit deze voorschriften en de plankaart tekening nr. 09050000-001.

2. de plankaart:

de kaart nr. 09050000-001 met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

3. aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat in een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

4. ander bouwwerk:

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

5. bebouwing:

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

6. bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: bestaande ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

7. bestemmingsgrens:

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

8. bestemmingsvlak:

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

9. bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw dat een functionele eenheid vormt met, ondergeschikt en dienstbaar is, aan een hoofdgebouw;

10. bouwen:

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

11. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

12. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw(souterrain en kelder), zolder en setback en, voorzover het woningen betreft, met een maximale hoogte van 3,50 meter;

13. bouwperceel:

het aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

14. bouwvlak:

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak waarop gebouwen zijn toegestaan;

15. bouwwerk:

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

16. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende aan- en bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

17. doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatie-leidingen, riolering, straatvoorzieningen, onder andere voor afvalstoffen;

18. dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

19. gebouw:

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

20. hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn omvang, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een perceel valt aan te merken;

21. horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties met uitsluiting van discotheek, nachtcafé, discotheek, dancing, coffeshop, smartshop, headshop, growshop of seksinrichting.

22. maaiveld:

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw /bouwwerk omgeeft;

23. maatschappelijke doeleinden:

doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch sociale functies, maatschappelijke en culturele functies en verzorgingstehuizen;

24. onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,50 m boven maaiveld is gelegen;

25. woonpeil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het straatpeil dat wil zeggen de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, plus max. 0,30 meter;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het straatpeil plus of minus maximaal 1,50 meter;

26. parkeernorm:

het cijfer waarmee wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen per woning tezamen aanwezig moeten zijn op het bouwperceel en in de publieke ruimte waarbij een garage en een opstelplaats tezamen wordt beschouwd als een parkeerplaats;

27. prostitutie:

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

28. ruimtelijke kwaliteit:

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

29. 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 wordt in elk geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- erotische massagesalon;
- seksbioscoop;
- seksautomatenhal;
- sekstheater;
- parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening al dan niet in combinatie met elkaar;

30. sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren worden verkocht dan wel verhuurd;

31. setback:

een dakopbouw die is gelegen op tenminste 2,00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een hoofdgebouw, met een hoogte van maximaal 3,50 m;

32. stedenbouwkundig beeld:

De ruimtelijke relevante onderdelen van het stedenbouwkundig plan, nader beschreven in artikel 7 van deze voorschriften en in de toelichting op dit plan, zoals de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen, gevormde ruimte(n);

33. straatpeil

De hoogte van de definitieve wegconstructie ter plaatse van een perceel;

34. voorgevel

die naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw waarin de hoofdingang is gelegen;

35. voorgevelrooilijn:

de op de plankaart weergegeven, naar de weg gekeerde, bouwgrens;

36. weg:

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden;

37. woning:

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

- geschakelde/halfvrijstaande woningen:
grondgebonden woningen die aan elkaar zijn gebouwd respectievelijk middels (een) bijgebouw(en) of met één zijgevel van het hoofdgebouw;
- gestapelde woning:
gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omgeeft;
- grondgebonden woning:
gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waarbij op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;
- rijwoningen:
grondgebonden woningen waarvan de zijgevels van het hoofdgebouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw op het naastliggend perceel zijn vast gebouwd;
- vrijstaande woning:
grondgebonden woning waarvan het hoofdgebouw noch het bijgebouw op enige wijze verbonden is met gebouwen op het naastliggend perceel.

38. zijdelingse erfperceelgrens:

die begrenzing van het bouwperceel die niet aan de voorgevelzijde of achtergevelzijde van het bouwperceel is gelegen en waarin zijdelingse erfafscheidingen kunnen worden geplaatst.

Artikel 2**Wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

Artikel 3

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de lengte, breedte, diepte van een gebouw:
tussen de (lijnen getrokken door de) de buitenzijde van de gevels (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren);
2. de goothoogte van een gebouw:
vanaf het woonpeil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel; bij het ontbreken van de goot: de snijlijn van elk dakvlak met het ondergelegen gevelvlak;
3. de (bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het woonpeil tot het hoogste punt van een bouwwerk, voor wat betreft gebouwen worden antennes schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen buiten beschouwing gelaten;
4. de oppervlakte van een gebouw:
tussen de (buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
5. de inhoud van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven straatpeil;
6. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw waarvan de afstand het kortst is;

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot-en kroonlijsten, dakopstanden, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels, liftopbouwen, technische ruimten en soortgelijke bouwdelen.

HOOFDSTUK

2

Algemene voorschriften in verband met de bestemmingen

Artikel 4

Algemene voorschriften omtrent de bebouwing

- A. Het is verboden op de in het plan begrepen gronden een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of een complex van bouwwerken, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in een grotere mate zal gaan afwijken van het plan.
- B. Het is verboden op de in het plan begrepen gronden een gebouw te bouwen, waarbij de op de plankaart gegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze voorschriften zijn toegestaan.

Artikel 5

Algemene voorschriften omtrent het gebruik van de grond anders dan voor bebouwing

- A. Het is verboden de in het plan begrepen gronden te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, anders dan zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijvingen.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel, lid A., indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- C. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid A. wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de grond voor straatprostitutie.

Artikel 6

Algemene voorschriften omtrent het gebruik van bebouwing

- A. Het is verboden de in het plan begrepen bebouwing te doen of te laten gebruiken, op een wijze of tot een doel, anders dan zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijvingen.
- B. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in dit artikel, lid A., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- C. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid A. wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting en een sekswinkel.

Artikel 7

Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

Algemeen

1. Het bestemmingsplan Poelveld is gelegen aan de oostzijde van de kern Eijsden. Het plan wordt begrensd door de bestaande bebouwing van de eerste fase van Poelveld in het westen, de Groenstraat in het noorden, de Rijksweg in het oosten en de Boomkensstraat in het zuiden. Het plan richt zich primair op de realisatie van ca. 650 woningen en de bouw van een brede school. Tevens zijn in de bestemming woondoeleinden I de door de plangrenzen omsloten bestaande woningen geregeld waarbij de nadruk ligt op het vastleggen van de bestaande situatie.

De kwaliteiten van het plangebied worden bepaald door:

- het hoogteverloop van oost naar west, het droogdal en het microreliëf,
- het afwisselende landschap van open landbouwgronden, hoog- en laagstamboomgaarden, bosjes, singels en hagen,
- de zichtlijnen op de omgeving met name op de hellingbossen tegen de plateaurand en op de Schelberg en op de kerk van Breust.

De ruimtelijke-stedenbouwkundige opzet wordt ingegeven door de bovengenoemd basiskwaliteiten van het gebied en de, voor het te realiseren woongebied aan te houden, basisprincipes zoals die ten grondslag liggen aan het duurzaam bouwen en wonen en het stedelijk waterbeheer. In dat verband wordt getracht negatieve effecten voor het milieu te voorkomen c.q. te beperken. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijke benutting van de kansen en mogelijkheden van duurzaam bouwen.

Functionele en ruimtelijke karakteristiek 2. Ambitie

Uitdaging voor Poelveld is het ontwikkelen van een ruim opgezet suburbaan woongebied voor ca. 650 woningen met een landelijke uitstraling dat aansluit op het kleinstedelijk karakter van Eijsden. Daarbij worden de bijzondere kenmerken van de locatie zoveel mogelijk behouden dan wel ten volle benut.

3. Hoofdbebouingsstructuur

De hoofdbebouingsstructuur is vooral bepaald door de karakteristieke uitzichten en zichtlijnen:

- Aan de groene verbindingszone langs de Rijksweg zijn twee woonvleugels ontworpen aan weerszijden van een centraal gelegen groene parkzone. De hoofdbebouingsstructuur van beide vleugels wordt bepaald door:
 - Twee groene assen die in oost-west richting lopen en die het bestaande woongebied Poelveld verbinden met de omgeving van de Rijksweg.
 - Korte woonstraten die dwars op de groene assen zijn gelegd en uitzicht geven op de Groenstraat en de parkzone.
- Het zuidelijk plandeel heeft een strak karakter geïnspireerd op het plan Noord en is opgebouwd rond de zichtlijn tussen de kerk van Breust en de Schelberg. Deze lijn is uitgewerkt als een brede laan die het trapveld aan de Burg. Wijnandstraat verbindt met de entree aan de Boomkensstraat. Ter weerszijden van deze laan is de woonbebouwing gegroepeerd rondom kleine woonerven. Deze woonerven geven zicht op het wijkpark aan de noordzijde en het agrarisch gebied aan de zuidzijde.
- Het wijkpark is ingericht als half-open landschap met vruchtbomen, hagen en speelweiden aansluitend op het omliggende landschap. Aan de noordzijde van het park zullen verdiepte plekken worden gedetailleerd ten behoeve van de opvang en infiltratie van regenwater. In het westelijk deel is een brede school geprojecteerd die aansluit op de speelweiden in het park.
- Het noordelijk plandeel heeft een lossere structuur met licht gebogen woonstraten en hoven geïnspireerd op de oude kern van Eijsden. De in het noordelijk deel van het plangebied gelegen groengordel wordt uitgewerkt als auto-arm speellint met groengebieden, woonpaden en gevarieerde beplanting. Langs de Groenstraat is een parallelroute gelegd met een groenzone en laanbeplanting. De oostzone van het woongebied kent in de overgang naar de groenzone langs de Rijksweg een ruime, open verkaveling. De bestaande boerderij aan de Groenstraat accentueert het oostelijk entrepunt;
- Poelveld biedt ruimte aan maximaal 650 woningen verdeeld over de volgende woningtypes:
 - rijwoningen en twee-aaneen-woningen;
 - geschakelde en vrijstaande woningen;
 - maximaal 40 gestapelde woningen.

In het onderstaande kaartbeeld is de hoofdbebouwingsstructuur als plan uitgangspunt weergegeven.



4. Groenstructuur

- Uitgangspunt voor het plan is het bouwen van een wijk die aansluit op een brede groene zone langs de rijksweg. In deze zone worden de landschappelijke waarden versterkt, wordt de relatie gelegd met het omliggende buitengebied en in groter verband een verbinding gemaakt tussen de omgeving van de Voer/recreatiegebied Muggenweg en de ecologische verbindingszone tussen Oost-Maarland en Eijsden.
- Het wijkpark vormt een groene schakel die buitengebied en bebouwd gebied direct met elkaar verbindt. Het park heeft een veelheid van functies: recreatief uitlooptgebied voor het bestaande en nieuwe Poelveld, landschappelijke verbindingszone met het oostelijk gelegen buitengebied, wijkpark, schoollocatie met speelweide en waterretentiezone.
- Langs de Groenstraat worden de bestaande groenstrook en de laanbeplanting ter hoogte van het huidige Poelveld doorgetrokken. De groene as in het noordelijk plandeel wordt uitgewerkt als een slingerende groenzone met speelplekken, paden en een losse, gevarieerde beplanting. De centrale groen as in het zuidelijk plandeel is ontworpen als brede laan met een meer formeel karakter.

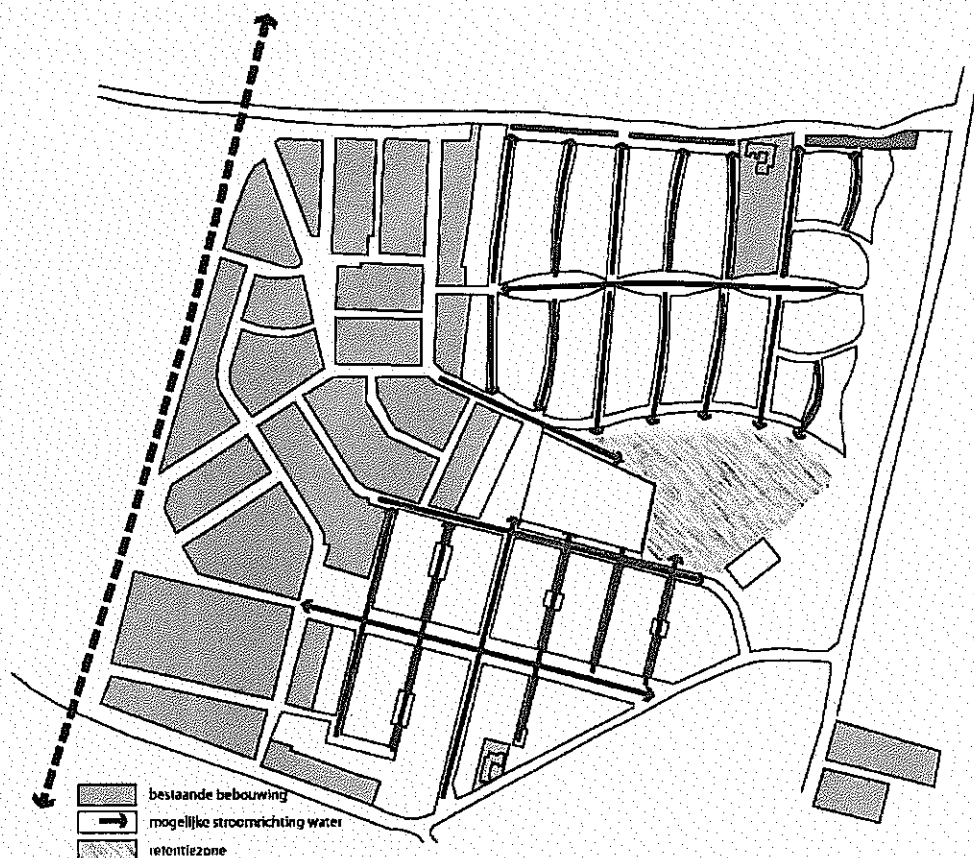
Op onderstaand kaartbeeld zijn de hoofdgroenstructuur en de retentiezones als plan uitgangspunt weergegeven.



5. Waterstructuur

Binnen het plan is het reliëf en de waterhuishouding een bepalend gegeven. Poelveld zal in het kader van het waterbeheer een apart afvoersysteem voor schoon regenwater krijgen waarbij het water deels zal infiltreren.

Onverdacht regenwater zal via vrij verval vanuit de woonstraten naar het wijkpark en andere groenzones vloeien. Alles zal in het werk worden gesteld het in het gebied vallende water zo lang mogelijk vast te houden conform de in de Vierde Nota Waterhuishouding bepleite aanpak voor een integraal waterbeheer. Het schone regenwater wordt binnen de beide woonvleugels apart opgevangen en stroomt vertraagd af naar speciaal daartoe ingericht retentiegebieden in het centrale wijkpark en andere daartoe ingerichte voorzieningen. Het water stroomt daarbij bovengronds door het woongebied naar het retentiegebied. Ook aan de Groenstraat is een waterbuffer geprojecteerd die doorloopt in de groenzone langs de Groenstraat.



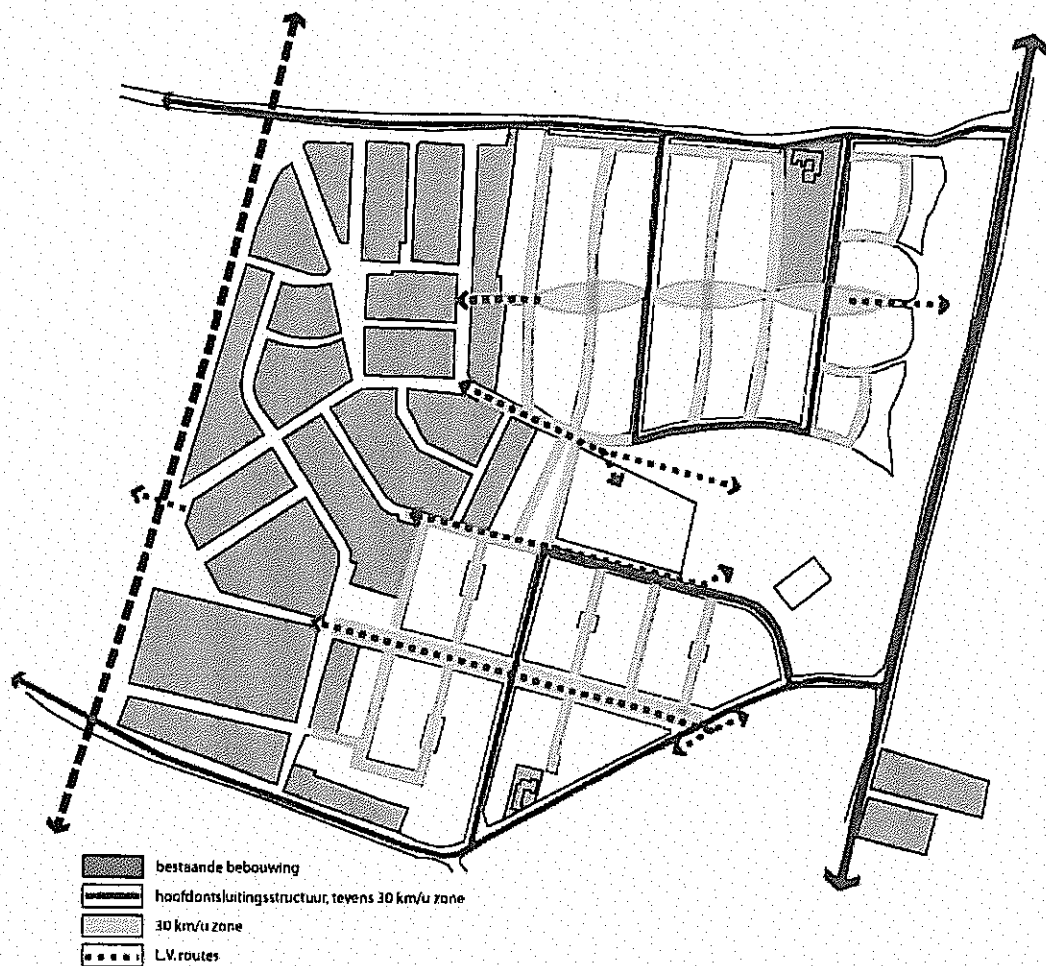
6. Verkeerstructuur

Het woongebied Poelveld wordt aan twee zijden ontsloten.

De ontsluiting aan de noordzijde vindt plaats via de Groenstraat en aan de zuidzijde via de Boomkensstraat. Terwijl de Groenstraat al op zijn nieuwe functie is gedimensioneerd zal de Boomkensstraat nog moeten worden aangepast. De omgeving van de school is door zijn ligging centraal in het woongebied verkeersluw. Veilige langzaamverkeersroutes worden vanuit de schoolomgeving en het wijkpark naar Poelveld fase 1 en het centrumgebied van Eijdsen ontwikkeld.

Autoverbindingen tussen het noordelijk en het zuidelijk woongebied worden vermeden. Dat zelfde geldt ook voor de verbinding met de bestaande wijk Poelveld. Beide woonvleugels, noord en zuid, en de schoolomgeving worden via overzichtelijke luswegen vanaf de Groenstraat en Boomkensstraat ontsloten. Het woongebied zal verder worden ontwikkeld als een 30-km gebied aansluitend op het systeem binnen het bestaande Poelveld. Tijdelijke ontsluitingen voor het bouwverkeer die afwijken van het definitieve systeem zijn mogelijk.

De op onderstaand kaartbeeld gegeven hoofdverkeerstructuur is uitgangspunt voor het plan.



HOOFDSTUK

3

Voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 8

Woondoeleinden I

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen en bijgebouwen;
- andere bouwwerken;
- groenvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- verhardingen;
- bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

A. Ter verwezenlijking van bovenstaande doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

- bestaande woningen worden voorzien van een redelijke uitbreiding ter realisering van een naar de eisen van de tijd redelijk wooncomfort;
- onderscheid in bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering leidt niet tot onderscheid in gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van aangebouwde bijgebouwen worden verder niet beperkt voorzover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van vrijstaande bijgebouwen dienen zodanig beperkt te worden dat er geen sprake is van een verblijfsruimte zoals bedoeld in het bouwbesluit;
- woningsplitsing is behoudens bijzonder beleid inzake monumentale bebouwing en grote bouwvolumes niet toegestaan, gelet op artikel 4 lid A;
- aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfjes zijn niet toegestaan.

B. Bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden, en nadere eisen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. vrijstelling kan worden verleend indien daarbij wordt getoetst dat:
 - met betrekking tot privacy: voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
 - met betrekking tot de verkeersveiligheid: voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
 - met betrekking tot het splitsen van monumentale en grote bouwvolumes in meerdere woningen: aan het in stand houden van die monumentale gebouwen en grote bouwvolumes wordt bijgedragen;
 - met betrekking tot consument verzorgende ambachtelijke bedrijfjes: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.
2. de toepassing van nadere eisen zal gericht zijn op:
 - het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de parkeercapaciteit, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden;
 - eisen in verband met het duurzaam bouwen.

3. Bouwvoorschriften

Op en in de als woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijgebouwen;

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

(bouwen in het bouwvlak)

- a. het hoofdgebouw moet en bijgebouwen en andere bouwwerken mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
- c. in het bouwvlak in ten hoogste 2 bouwlagen mag worden gebouwd ieder afzonderlijk van tenminste 2.60 m en ten hoogste van 3.50 m;
- d. de voorgevel in of evenwijdig aan, tot maximaal 5.00 m achter, de naar de weg gekeerde bouwgrens zal worden gebouwd;
- e. de voorgevelbreedte van de woning ten minste 5.00 m zal bedragen;
- f. gebouwen in het bouwvlak plat of met een kap van ten minste 30° en ten hoogste 60° zullen worden afgedekt;
- g. in het bijbouwvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en ander bouwwerken worden gebouwd;
- h. het bijbouwvlak mag per bouwperceel tot ten hoogste 40% worden bebouwd met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel nooit meer mag bedragen dan het oppervlak van het bouwvlak;
- i. indien niet in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd, minimaal 2,00 uit de zijdelingse perceelgrens zal worden gebouwd;
- j. in het bijbouwvlak in ten hoogste 1 bouwlaag mag worden gebouwd waarvan de goothoogte gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

(bouwen in het bijbouwvlak)

(andere bouwwerken)

4. *Gebruik van de grond
anders dan voor bebouwing*

5. *Het gebruik van opstallen*

6. *Vrijstelling*

- k. gebouwen in het bijbouwvlak plat of met een kap van tenminste 30° en ten hoogste 60° zullen worden afgedekt;
- l. in de perceelsgrens de hoogte van de bijbouw niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- m. in het bijbouwvlak mag geen afbreuk worden gedaan aan:
 - het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 - de kwaliteit van het woongenot van de naastgelegen bebouwing;
 - de ruimtelijke dominantie van de hoofdbebouwing in het bouwvlak;
- n. de hoogte van andere bouwwerken behoudens vergunningvrije bouwwerken ex artikel 43 van de Woningwet, ten hoogste 2,60 m mag bedragen.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5 wordt verstaan het gebruik van de grond anders dan voor:

- tuin en erf;
- opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik.

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 6 wordt verstaan het gebruik van opstallen voor:

- verblijfsruimte zoals bedoeld in het bouwbesluit ingeval van vrijstaande bijgebouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- A. lid 2 sub A ten behoeve van het splitsen van monumentale bebouwing en grote bouwvolumes in meerdere woningen met dien verstande dat:
 - het te splitsen gebouw een inhoud heeft van tenminste 800 m³;
 - iedere nieuwe woning afzonderlijk een inhoud heeft van tenminste 300 m³;
 - de bouwmassa niet wordt vergroot;
 - voldaan kan worden aan de parkeernormen;
 - de woningbouw past binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan qua fasering en aantal;
 - door bodemonderzoek vooraf is vast komen te staan dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen realisering van woningen ter plekke;
 - de geluidbelasting niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de op basis van de geluidsniveaukaart vastgestelde hogere grenswaarde van 55dB(A);
 - de totstandkoming van een goed woonklimaat gegarandeerd kan worden.

B. lid 2 sub A voor het uitoefenen van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mits:

- ten hoogste 30% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt;
- de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk worden;
- geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit.

C. lid 3 onder a voor het overschrijden van zijdelingse bouwgrens met dien verstande dat:

- tenminste 2.00 m uit de zijdelingse perceelgrens zal worden gebouwd;
- de overschrijding van de zijdelingse bouwgrens maximaal 4.00 m mag bedragen.

D. lid 3 onder g voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat:

- de afstand van gebouwen tot de weg tenminste 3.00 m. zal bedragen;
- gebouwen de lijn die kan worden getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens op het naastliggende perceel met niet meer dan 3.00 m. zullen overschrijden.

7. Wijziging

Burgemeester en Wethouders zijn, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de gronden met de bestemming "Woondoeleinden I" voorzover op de plankaart gearceerd en begrensd met de lijn - - - te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden II" onder de voorwaarden dat:

- a. de voorschriften behorende bij de bestemming "Woondoeleinden II" van toepassing worden verklaard, met dien verstande dat er tezamen met het wijzigingsvlak binnen de bestemming Groenvoorzieningen maximaal 20 woningen gebouwd mogen worden;
- b. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffend gebruik;
- c. indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid;
- d. indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit;
- e. uit archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele archeologische waarden in kaart zijn gebracht;
- f. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- g. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;

- h. de ontwikkelingen en het stedenbouwkundig beeld passen in de omgeving, nadere regels worden opgenomen ter bepaling van de situering van de woningen en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- i. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

8. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 1 lid 25 en in lid 3 voor wat betreft:

- de nadere bepaling van het woonpeil;
- de situering van bouwwerken;
- de omvang van de bouwmogelijkheden in de kap en ter plaatse van het gedeelte van het bouwvlak aansluitend aan de achtergevel;
- de situering van parkeervoorzieningen.

Artikel 9

Woondoeleinden II

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen en bijgebouwen;
- groenvoorzieningen;
- verhardingen en ontsluitingswegen;
- tuinen en erven;
- bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut;
- voorzieningen t.b.v. de afwatering.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

A. Ter verwezenlijking van bovenstaande doeleinden wordt met in achtneming van het in artikel 7 bepaalde het volgende beleid gevoerd:

- onderscheid in bouwmogelijkheden naar hoogte, oppervlak en situering leidt niet tot onderscheid in gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden van aangebouwde bijgebouwen worden verder niet beperkt voorzover sprake is van normaal gebruik in relatie tot de woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van vrijstaande bijgebouwen dienen zodanig beperkt te worden dat er geen sprake is van een verblijfsruimte zoals bedoeld in het bouwbesluit;
- woningsplitsing wordt niet toegestaan;
- aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan mits de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan. Consument verzorgende ambachtelijke bedrijfjes zijn niet toegestaan;

- bij woningen met een gevelbelasting, vanwege het wegverkeerslawaaï met meer dan 55 dB(A), dienen de verblijfsruimten zoveel als mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd, waarbij met name de aandacht dient uit te gaan naar de situering van de slaapkamers;
- een gemiddelde parkeernorm wordt gehanteerd van 1,6 parkeerplaats per woning.

B. Bij toepassing van vrijstellingsbevoegdheden, en nadere eisen wordt het volgende beleid gevoerd:

1. vrijstelling kan worden verleend indien daarbij wordt getoetst dat:
 - met betrekking tot privacy: voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
 - met betrekking tot de verkeersveiligheid: voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;
 - met betrekking tot consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfjes: de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en geen toename van overlast voor de woonomgeving volgt anders dan inherent aan een categorie 1 bedrijf.
2. de toepassing van nadere eisen zal gericht zijn op:
 - het voorkomen van een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld, de parkeercapaciteit, de verkeersveiligheid en uitzicht en privacy van derden.
 - de uitvoering van het gemeentelijke beleid in verband met het duurzaam bouwen.

3. *Bouwvoorschriften*

Op en in de als woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijgebouwen;

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

- a. met een cijfer binnen een cirkel op de plankaart is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak maximaal mogen worden gerealiseerd;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan met uitzondering van de gronden op de plankaart als zodanig aangegeven met een raster waar ook gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- c. maximaal 50 % van het bouwperceel van de grondgebonden woningen mag worden bebouwd en 100% van het bouwperceel van de gestapelde woningen.
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst moet worden:
 - in het geval van geschakelde/halforijstaande woningen:
 - in of achter en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
 - in het geval van rijwoningen:
 - in of achter en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn;
 - in het geval van vrijstaande woningen:
 - in of achter de voorgevelrooilijn;
 - in het geval van gestapelde woningen:
 - in of achter de voorgevelrooilijn;

(hoofdgebouwen)

- e. de zijgevel van het hoofdgebouw geplaatst moet worden:
 - *in het geval van geschakelde/halfrijstaande woningen:*
 - in of, voorzover het betreft de vrijstaande gevel, tenminste 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - *in het geval van rijwoningen:*
 - in de zijdelingse perceelsgrens;
 - *in het geval van vrijstaande woningen:*
 - tenminste 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - *in het geval van gestapelde woningen:*
 - in of tenminste 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
- f. grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen, al of niet met kap of setback, mogen worden gebouwd met uitzondering van de gronden als zodanig op de plankaart aangegeven met een raster waar het maximaal aantal te realiseren bouwlagen van de gestapelde woningen is aangeduid met een cijfer in een vierkant en met uitzondering van de gronden als zodanig op de plankaart aangegeven met een teken waar in drie bouwlagen mag worden gebouwd. Waar in drie bouwlagen wordt gebouwd moeten de woningen worden afgedekt met een plat dak;
- g. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw van een grondgebonden woning tot de achterperceelgrens minimaal 5.00 m. moet bedragen;
- h. bijgebouwen geplaatst moeten worden:
 - *in het geval van geschakelde/halfrijstaande woningen:*
 - minimaal 3.00 m achter de voorgevel;
 - in of tenminste 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - *in het geval van rijwoningen:*
 - minimaal 3.00 m achter de voorgevel;
 - in of tenminste 2.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
 - *in het geval van vrijstaande woningen:*
 - in of achter de voorgevel met uitzondering van de gronden op de plankaart als zodanig aangegeven waar bijgebouwen maximaal 4,00 m voor de voorgevel mogen worden geplaatst;
 - in of tenminste 3.00 m uit de zijdelingse perceelsgrens waarbij de afstand, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, tot enige gevel op het naastliggend perceel tenminste 3.00 m moet bedragen;
 - *in het geval van gestapelde woningen:*
 - in of achter de voorgevel;
- i. het totale oppervlak aan bijgebouwen per bouwperceel mag, met in achtneming van het bepaalde onder c van dit lid en met dien verstande dat het totale oppervlak aan bijgebouwen nooit meer mag zijn dan het totale oppervlak van het hoofdgebouw:
 - maximaal 50m² bedragen indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m²;
 - voor het overige maximaal 10% bedragen van de oppervlakte van het bouwperceel;
- j. de goothoogte van bijgebouwen gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

(bijgebouwen)

(andere bouwwerken)

- k. in de perceelsgrens de hoogte van de bijbouw niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- l. bijgebouwen plat of met een kap van tenminste 30° en ten hoogste 60° zullen worden afgedekt;
- m. carports en overkappingen binnen het bouwvlak en 3 meter achter de voorgevel gerealiseerd moeten worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals aangegeven onder i. van dit lid van toepassing zijn;
- n. de bijgebouwen geen afbreuk mogen doen aan:
 - de kwaliteit van het woongenot van de naastgelegen bebouwing;
 - de ruimtelijke dominantie van de hoofdbebouwing in het bouwvlak;
 - parkeercapaciteit.
- o. de hoogte van andere bouwwerken behoudens vergunningvrije bouwwerken ex artikel 43 van de Woningwet, ten hoogste 2.60 m mag bedragen met uitzondering van erfafscheidingen voorzover gelegen voor de voorgevelrooilijn die maximaal 1,00 meter mogen zijn en met uitzondering van vlaggenmasten die maximaal 4,00 meter hoog mogen zijn.

4. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5 wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond anders dan voor:

- tuin en erf;
- opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik.

5. Het gebruik van bouwwerken

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 6 wordt tenminste verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- verblijfsruimte zoals bedoeld in het bouwbesluit in het geval van vrijstaande bijgebouwen.

6. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- A. lid 2 sub A voor het uitoefenen van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten mits:
 - ten hoogste 30% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt;
 - de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en er geen extra verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn;
 - geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat met uitzondering van beperkte verkoop van ondergeschikte betekenis en inherent aan de betreffende activiteit.

en mits:

het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad.

- B. lid 3 sub e voor het plaatsen van de vrijstaande gevel van een geschakelde of halfvrijstaande woning in de zijdelingse perceelgrens; en mits:
het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad.
- C. lid 3 sub o ten behoeve van voor de voorgevelrooilijn gelegen zijdelingse erfafscheidingen (hoeksituaties) tot een hoogte van maximaal 2,00 m.; en mits:
het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit, zoals deze wat betreft de hoeksituaties mede tot uitdrukking komen in de in de bijlage behorende bij deze voorschriften gegeven beschrijving, niet onevenredig worden geschaad.
- D. lid 3 sub m voor het realiseren van carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn; en mits:
- het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden geschaad;
 - de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

7. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in artikel 1 lid 25 en in lid 3 en lid 6 van dit artikel voor wat betreft:

- de nadere bepaling van het woonpeil;
- de afstand van het bijgebouw tot de voorgevelrooilijn indien dat noodzakelijk is om te voldoen aan de parkeernorm;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de voorgevelrooilijn;
- de afstand van de zijgevel van een vrijstaande grondgebonden woning tot de zijdelingse perceelgrens indien de breedte van het bouwperceel meer dan 15.00 m bedraagt;
- de afstand van het bijgebouw bij een vrijstaande woning tot de meest nabij gelegen zijgevel op het naastliggend perceel indien de breedte van het bouwperceel meer dan 10.00 m bedraagt.

Artikel 10

Gemengde doeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wonen en tevens voor:

- gerelateerde en ondergeschikte horecavoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut.

2. Bouwvoorschriften

Op en in de als gemengde doeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- schoolvoorzieningen;
- gemeenschapsvoorzieningen met daaraan ondergeschikt horecavoorzieningen;
- maximaal 14 grondgebonden woningen;

en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 70 % van het bestemmingsoppervlak mag worden bebouwd;
- b. uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden;
- c. wat betreft de te realiseren woningen de bepalingen gelden van artikel 9 met betrekking tot halfvrijstaande en rijwoningen gelden;
- d. wat betreft de maatschappelijke doeleinden de volgende bepalingen gelden:
 1. de bebouwing uitsluitend gerealiseerd mag worden binnen het als zodanig nader op de plankaart aangegeven vlak;
 2. in maximaal drie bouwlagen mag worden gebouwd;
 3. de maximale hoogte 12.00 m mag bedragen;
 4. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3.50 m mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van speelvoorzieningen en voorzieningen voor verlichting, deze mogen maximaal 6.50 m hoog zijn.

3. Het gebruik van bouwwerken

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 6 wordt tenminste verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- horecavoorzieningen die niet zijn gerelateerd aan het toegelaten gebruik (zelfstandige horeca).

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in lid 2 voor wat betreft:

- de nadere bepaling van het woonpeil;
- de situering van bouwwerken;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, de privacy van derden en het stedenbouwkundig beeld of,
- eisen in verband met het duurzaam bouwen.

Artikel 11

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn, bestemd voor groenvoorzieningen waaronder:

- stedelijk groen in de vorm van struiken, bomen, plantsoenen en perken;
- retentie- en infiltratievoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- verhardingen ten behoeve van langzaam en autoverkeer;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Ter verwezenlijking van bovenstaande doeleinden is de in artikel 7 gegeven beschrijving in hoofdlijnen in tekst en kaartbeeld van toepassing.

3. Bouwvoorschriften

Op en in de tot groenvoorzieningen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken:

- ten behoeve van de verlichting van rijwiel- en voetpaden;
- behorende tot het straatmeubilair;
- speelvoorzieningen;
- noodzakelijk voor de op de woonomgeving afgestemde, gescheiden inzameling van afvalstoffen (containers);
- ten behoeve van duurzaam bodem- en waterbeheer;

welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 3.50 m mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van voorzieningen voor verlichting deze mogen maximaal 6.50 m hoog zijn.

4. Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5 wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor:

- a. kampeerterrein;
- b. sport- en wedstrijdterreinen, buitenmanages;
- c. het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- e. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van doeleinden als omschreven in dit lid. a t/m f.

5. Wijziging

Burgemeester en Wethouders zijn, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" voorzover op de plankaart gearceerd en begrensd met de lijn - - - te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden II" onder de voorwaarden dat:

- a. de voorschriften behorende bij de bestemming "Woondoeleinden II" van toepassing zijn met dien verstande dat er tezamen met het wijzigingsvlak binnen de bestemming "Woondoeleinden I" maximaal 20 woningen gebouwd mogen worden;
- b. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffend gebruik;
- c. indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid;
- d. indien nodig, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit;
- e. uit archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele archeologische waarden in kaart zijn gebracht;
- f. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- g. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- h. de ontwikkelingen en het stedenbouwkundig beeld passen in de omgeving, nadere regels worden opgenomen ter bepaling van de situering van de woningen en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- i. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 12

Wijkpark

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar wijkpark waaronder:

- recreatieve voorzieningen;
- speelvoorzieningen en -weiden/trapvelden;
- verhardingen ten behoeve van voetgangersverbindingen en wandelroutes;
- boomgaarden, hagen en singels;
- voorzieningen van openbaar nut;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- andere bouwwerken.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Ter verwezenlijking van bovenstaande doeleinden is de in artikel 7 gegeven beschrijving in hoofdlijnen in tekst en kaartbeeld van toepassing.

3. *Bouwvoorschriften:*

Op en in de tot wijkpark aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 3.50 m mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van speelvoorzieningen en voorzieningen voor verlichting deze mogen maximaal 6.50 m hoog zijn.

4. *Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing:*

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5 wordt tenminste verstaan het gebruik van de grond voor:

- a. kampeerterrein;
- b. sport-, wedstrijdterrein, parkeerterreinen, buitenmanages;
- c. het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
- d. het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- e. militaire oefeningen met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, ten behoeve van doeleinden als omschreven in dit lid. a t/m f.

Artikel 13

Natuurontwikkeling

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of het herstel van de aldaar voorkomende bestaande waarden dan wel de ontwikkeling van landschappelijke, waterhuishoudkundige, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke waarden.

2. *Beschrijving in hoofdlijnen*

Ter verwezenlijking van bovenstaande doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

- de gronden dienen te worden behouden en/of ontwikkeld als groenzone met ecologische kwaliteiten. Daarnaast kunnen deze gronden een ondergeschikte functie vervullen bij het waterhuishoudkundig beheer van het gebied;
- het gebied dient zijn huidige functie als agrarisch gebied ((hoogstam) boomgaard, grasland, bos) en tuingebied (park en weide) te behouden;
- van toepassing is de in artikel 7 gegeven beschrijving in hoofdlijnen in tekst en kaartbeeld.

3. *Bouwvoorschriften*

A. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

B. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het onder A bepaalde ten behoeve van het oprichten van schuilgelegenheid met maximale hoogte van 3.00 m en een maximale oppervlakte van 25 m² mits er sprake is van een minimale perceeloppervlakte van 5000 m² en voor het oprichten van erfafscheidingen.

4. *Gebruik van de grond anders dan voor bebouwing*

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 5 wordt verstaan het gebruik van de grond:

1. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
2. voor sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen;
3. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvlieg- sport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen, bromfietsen of mountainbikes;
4. voor het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen of mountainbikes;
5. voor militaire oefening met uitzondering van mars-oefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
6. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

5. *Aanlegvergunning*

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, picknickplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van paden noodzakelijk voor de ontsluiting van gronden;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen en egaliseren;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het vellen of rooien van houtgewas en hoogstamboomgaarden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas of hoogstamboomgaarden ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- e. het bebossen van gronden, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- f. het oprichten van erfafscheidingen.

6. *Uitzonderingen aanlegverbod*

Het in het vijfde lid bepaalde is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van het dit plan bestaande bodemgebruik.

7. Toelaatbaarheid aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in het vijfde lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de in het eerste lid omschreven waarden niet onevenredig worden aangetast.

8. Wijziging

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Natuurontwikkeling" te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 14**Verkeersdoeleinden****1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 voor zover het tevens betreft beschermingszone a, bestemd voor verkeersdoeleinden waaronder:

- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Ter verwezenlijking van bovenstaande doeleinden is de in artikel 7 gegeven beschrijving in hoofdlijnen in tekst en kaartbeeld en de op de plankaart aangegeven wegprofielen van toepassing.

3. Bouwvoorschriften

Op en in de tot verkeersdoeleinden aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken en gebouwen worden gebouwd:

- noodzakelijk voor de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- behorende tot het straatmeubilair;
- noodzakelijk voor de op de woonomgeving afgestemde, gescheiden inzameling van afvalstoffen (containers);
- ten behoeve van duurzaam bodem- en waterbeheer; met dien verstande dat de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3,50 m mag bedragen, met uitzondering van de hoogte van voorzieningen voor verlichting deze mogen maximaal 6,50 m hoog zijn.

HOOFDSTUK

4

Voorschriften in verband met de dubbele bestemming

Artikel 15

Beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als beschermingszone (hogedruk gasvoedingsleiding) aangegeven gronden zijn, behalve voor de doeleinden van de andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen (artikel 14), primair bestemd voor de bescherming en onderhoud van de op de bestemmingskaart aangeduide hogedruk gasvoedingsleiding (ESSENT).

2. Bouwvoorschriften

- A. Op of in de tot beschermingszone bestemde gronden is het niet toegestaan te bouwen.
- B. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in dit lid sub A. ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de bestemmingskaart aangewezen andere bestemmingen gehoord de leidingbeheerder, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

3. Aanlegvergunning

- A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bebouwing zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 - b. het wijzigen van het bodemniveau;
 - c. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;
 - d. het verrichten van anders dan normaal spit- en ploegwerk, heien en het anderszins in de grond brengen van voorwerpen.

- B. Het in sub A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing voor:
- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 - b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 - c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 - d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- C. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding.

4. Nadere bepaling

Een vrijstelling als bedoeld in lid 2. sub B., respectievelijk een aanlegvergunning als bedoeld in lid 3. sub. A. wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen van de beheerinstantie van de in lid 1. bedoelde leiding; de beslissing met betrekking tot de vrijstelling, respectievelijk aanlegvergunning wordt aan de betreffende beheerinstantie meegedeeld.

HOOFDSTUK

5

Overige bepalingen

Artikel 16

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- A. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in dit plan bepaalde ten aanzien van:
- enige bestemming van gronden, uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3,50 m zal bedragen.
 - de in artikelen 8 t/m 14 genoemde percentages, resp. maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. In die gevallen waarin reeds uit hoofde van de bepalingen in de respectievelijke artikelen een vrijstelling is verleend mag niet nogmaals op grond van onderhavige vrijstellingsbevoegdheid een vrijstelling worden verleend.
 - het overschrijden van naar de weg gekeerde bouwgrenzen, in geval de bouwgrenzen niet samenvallen met een bestemmingsgrens, ten behoeve van de bouw van bouwwerken van ondergeschikte aard, zoals loggia's, erkers, keldertoegangen, dakoverstekken, luifels en balkons, die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen, met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2 m. mag bedragen.
 - de op de plankaart en in artikel 7 gegeven ontwerpprincipes ten aanzien van de hoofdbebouwingsstructuur voorzover deze betrekking heeft op de ligging van de aangegeven voorgevelrooilijnen c.q. bouwvlakken en woningaantallen per bouwblok mits dit niet leidt tot een geringer percentage niet-uitgeefbare grond en het verhogen van het totale aantal te realiseren woningen van 650 en mits de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 17

Algemene wijzigingsbevoegdheid

A. Burgemeester en Wethouders kunnen het voorliggende plan wijzigen ten aanzien van:

- het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie voorzover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande dat overschrijding niet meer dan 2,00 mag bedragen. dan gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- het verschuiven van de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen verkeersdoeleinden en woondoeleinden tot maximaal 2.00 m. met uitzondering van de gronden waar de bestemming verkeersdoeleinden grenst aan de bestemming wijkpark mits de wijziging noodzakelijk is voor een goede inpassing van het plan en de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad.
- het verschuiven van de bestemmingsgrens tussen de bestemming wijkpark en natuurontwikkeling met maximaal 30 m. mits dit noodzakelijk is voor een goede inpassing van de retentie-infiltratievoorzieningen, recreatieve voorzieningen en groenvoorzieningen en de belangen van derden en de natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad.

B. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure.

HOOFDSTUK

6

Overgangs-, straf- en slotbepalingen

Artikel 18

Overgangsbepalingen

A. Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend en dat afwijkt van het in dit plan, behoudens het in dit artikel bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard en omvang niet worden vergroot behoudens onteigening:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het bouwwerk tot gevolg heeft;
2. uitsluitend indien een bouwwerk door een calamiteit teniet is gegaan, geheel kan worden vernieuwd met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk teniet is gegaan;
3. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald.

B. Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Het bepaalde is niet van toepassing indien het gebruik reeds in strijd was met het direct aan dit plan voorafgaande plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19

Strafbepaling

Voor strafbaarstelling van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten wordt overtreding van het bepaalde in:

Artikel 4, onder A. en B.;

Artikel 5, onder A.;

Artikel 6 onder A.;

Artikel 13 onder lid 5.

Artikel 15 onder lid 3A.

Artikel 20

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften bestemmingsplan Poelveld".

BIJLAGE

Stedenbouwkundig beeld en ruimtelijke kwaliteit van hoeksituaties

- Erfafscheidingen

In Poelveld wordt bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte en de overgangen tussen openbaar en privé-gebied. Om het gewenste stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit te verkrijgen worden overal in de erfscheidingen tussen openbaar en privé-gebied hagen en begroeide erfafscheidingsconstructies gerealiseerd. Deze groene erfafscheidingsconstructies zijn, als zij voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst maximaal 1,00 m. hoog.

- Hoeksituaties

Op hoeksituaties, waar de achtertuin direct grenst aan het openbare gebied en vanuit privacy overwegingen een hogere zijdelingse erfafscheiding gewenst is, kan via een vrijstelling (art. 9, sub 6 c) een hogere erfafscheiding tot 2 m. hoogte voor de voorgevelrooilijn geplaatst worden. Voor het verkrijgen van deze vrijstelling geldt als voorwaarde dat deze hogere afscheidingen ook het gewenste stedenbouwkundig beeld opleveren en de noodzakelijke ruimtelijke kwaliteit hebben. Aan deze voorwaarde wordt voldoen indien de in de zijdelingse -naar de weg gekeerde- erfgrans geplaatste afscheiding bestaat uit een buis- en gaasconstructie met een daar tegenaan geplaatste inlandse haag of groenblijvende klimop zoals hедера. Een afscheiding in de zijdelingse naar de weg gekeerde erfgrans tot 2,00 m. hoog op hoeksituaties kan alleen ter hoogte van de zij- of achtertuin worden geplaatst. Het verdere naar voren doortrekken tot in de voorste hoek van het perceel stuit op verkeerskundige bezwaren.

