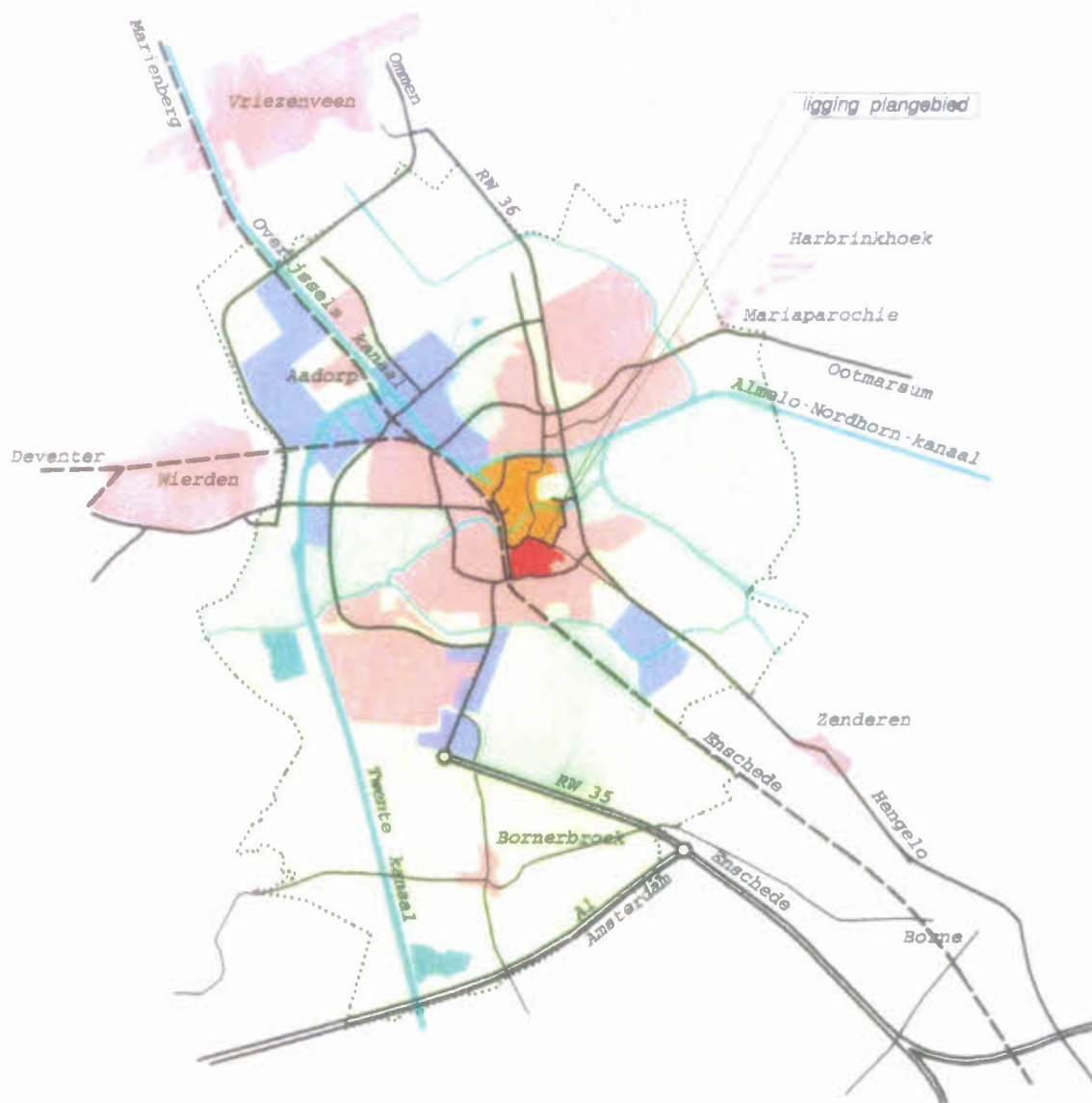




Behoort bij raadsbesluitnr. 05 12 15
d.d. 6 december 2005

de griffier, *JH*



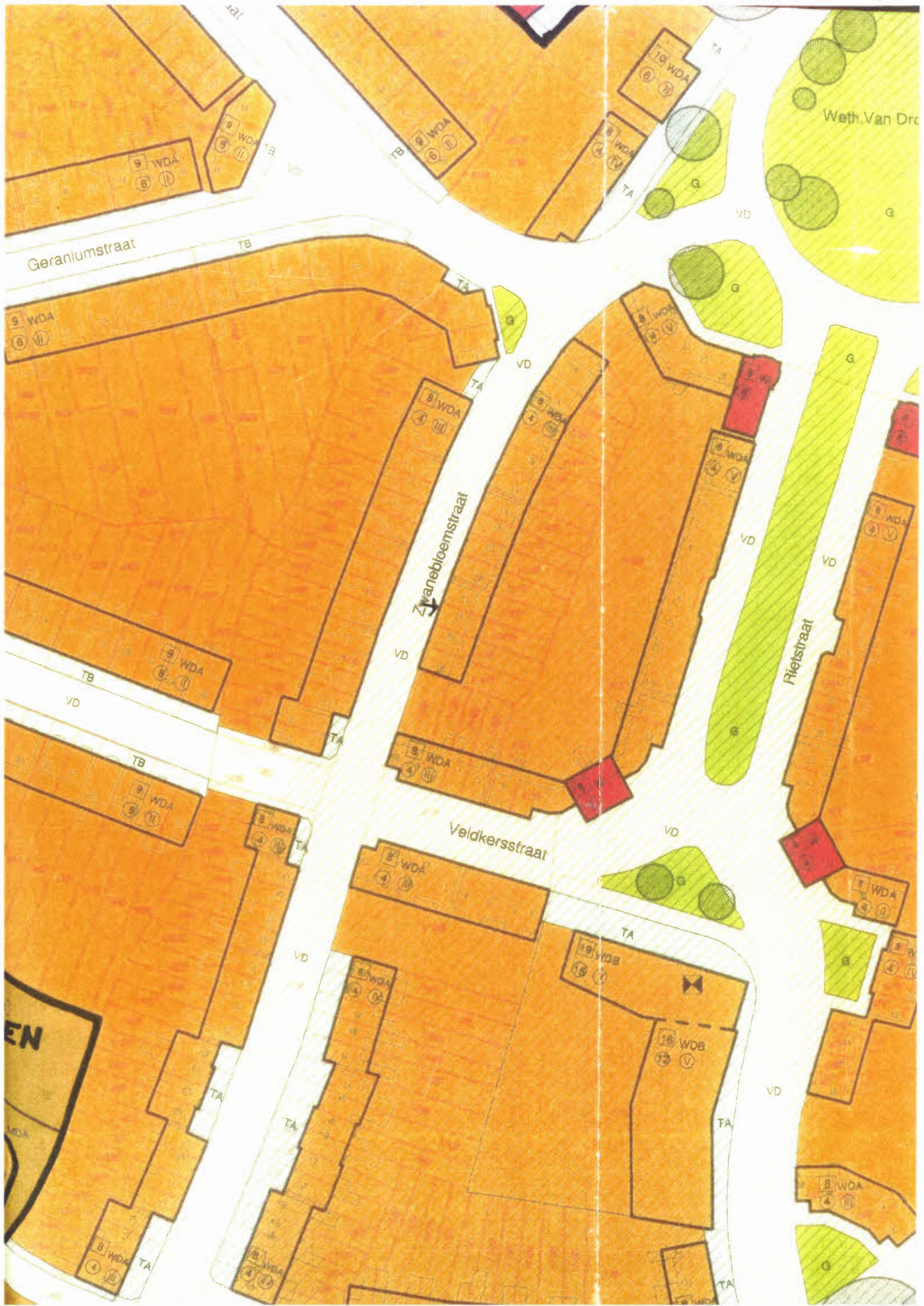
Afdeling ROM
Team Ruimtelijke Ordening en Verkeer
STEDENBOUW

BESTEMMINGSPLAN WEST DE RIET NOORD

Vastgesteld door Gemeenteraad / B&W d.d.:

Goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.:

-		Projectnummer	
Getekend	B.A. / G.S.	Status	FASTSTELLING
Datum	november 2005	Compl.	Wijknr. Tekeningnr.
Schaal	1 : 1000	21546	
Formaat	A0		



Geraniumstraat

Zwanenbloemstraat

Veldkersstraat

Rietstraat

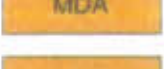
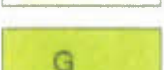
Weth. Van Dro

	CAFE TOEGESTAAN
	COFFEESHOP TOEGESTAAN
	SUPERMARKT TOEGESTAAN
	KANTOOR TOEGESTAAN
	TANDARTSENPRAKTIJK TOEGESTAAN
	PRAKTIJK VOOR FYSIOTHERAPIE TOEGESTAAN
	1 PROSTITUTIE-INRICHTING TOEGESTAAN
	DETAILHANDEL IN PERSONENAUTOS TOEGESTAAN
	GROOTHANDEL IN VERF EN VERFARTIKELEN TOEGESTAAN
	AUTOREPARATIEBEDRIJF TOEGESTAAN

	GEMEENTELIJK MONUMENT
	UITSLUITEND VRIJSTAANDE WONINGEN
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 2
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 2 t/m 4
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN 4 t/m 6
	MAXIMAAL AANEEN TE BOUWEN WONINGEN MEER DAN 6
	MAXIMALE GOOTHOOGTE IN METERS
	MAXIMALE BOUWHOOGTE IN METERS
	MAXIMAAL BEBOUWINGSPERCENTAGE



BESTEMMINGEN

→ Art. 3		WOONDOELEINDEN A (WDA)
Art. 4		WOONDOELEINDEN B (WDB)
Art. 5		GARAGEBOXEN (Gb)
Art. 6		BEDRIJFSDOELEINDEN A (BDA)
Art. 7		WINKELS (Wi)
Art. 8		GEMENGDE DOELEINDEN A (GDA)
Art. 9		MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN A (MDA)
Art. 10		MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN B (MDB)
Art. 11		MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN x (MDx)
Art. 12		VERKEERSDOELEINDEN (VD)
Art. 13		TUIN A (TA)
Art. 14		TUIN B (TB)
Art. 15		GROEN (G)

AANDUIDINGEN

	BESTAANDE BEBOUWING EN KADASTRALE GEGEVENS
	BESTEMMINGSGRENS
	BEBOUWINGSGRENS
	TOEKOMSTIGE BEBOUWINGSGRENS ZOALS BEDOELD IN ARTIKEL 9, ONDER E, LID 1, SUB b
	GRENS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
	BESCHERMD STADSGEZICHT
	HOOGTESCHEIDINGSLIJN
	WAARDEVOLLE BOMEN

2 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVINGEN

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN A (WDA)

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor “**Woondoeleinden A (WDA)**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoor, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “kantoor toegestaan”;
- c. schoenmakerij, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “schoenmakerij toegestaan”;
- d. praktijk voor tandartsen, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “praktijk voor tandartsen toegestaan”;
- e. cafetaria, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “cafetaria toegestaan”;
- f. praktijk voor fysiotherapie, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding “praktijk voor fysiotherapie toegestaan”;
- met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en andere bijbehorende voorzieningen;
- met dien verstande dat alle functies, behalve wonen, zich op de begane grond bevinden.

B. Bebouwingsbepalingen

1. Op gronden met de bestemming “**Woondoeleinden A (WDA)**” mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:
 - a. de **hoofdgebouwen, uitsluitend grondgebonden woningen**, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. het ten minste en ten hoogste aantal aaneen te bouwen woningen binnen een bouwvlak niet minder respectievelijk meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart binnen het betreffende bouwvlak is aangegeven;
 - c. de afstand aan weerszijden van niet aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m., tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - d. de afstand van twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 3 m., tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
 - e. voor de goothoogte en/of bouwhoogte de aanwijzingen op de kaart gelden;
 - f. de dakhelling van het hoofdgebouw tenminste 30° en ten hoogste 45° bedraagt.
2. Voor het bouwen van **aan-/uitbouwen en bijgebouwen** gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3.30 m;
 - b. Voor aan-/uitbouwen bij niet aaneen gebouwde woningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1.00 m. bedraagt; met dien verstande dat aan één zijde een onbebouwde strook van 3.00 m aanwezig blijft.
 - c. De gezamenlijke oppervlakte van alle aan-/uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste:
 - 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².
 Met dien verstande dat:
 - tenminste 50 % van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.
 - De oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3B, lid 1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen.
 - d. De afstand van de voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan bedraagt minimaal 3 m.
3. Voor het bouwen van **andere bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van andere-bouwwerken bedraagt ten hoogste 2 m;

- b. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m.

C. Vrijstellingsmogelijkheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19, vrijstelling te verlenen:

van het bepaalde in lid A:

voor een wijziging in het gebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep (met uitzondering van een kindercentrum), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie behouden blijft;
- b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25 % van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende – al dan niet aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie;
- d. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
- e. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
- f. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat. Onder onevenredig wordt in elk geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis, met méér dan 1 auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gedaan op de openbare parkeerruimte in de omgeving.

van het bepaalde in lid B:

- a. onder 1.b. en toestaan dat het aantal aaneen te bouwen woningen minder respectievelijk meer bedraagt dan het aantal dat op de kaart is aangegeven;
 - b. onder 1.f. en toestaan dat de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt;
 - c. onder 2.a. en kunnen toestaan dat een kap op de aan-/uitbouwen en bijgebouwen wordt geplaatst, mits de aan-/uitbouwen en bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw met dien verstande dat:
 - de nok van de aan-/uitbouw tenminste 1 m. onder de nok van het hoofdgebouw blijft; een goothoogte van maximaal 4,50 m. is toegestaan, mits de goothoogte van de aan-/uitbouw niet hoger is dan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - de nok van het bijgebouw een maximum hoogte krijgt van 5m.
 - d. onder 2.c. en kunnen toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 25 m² wordt vergroot, met dien verstande dat tenminste 50 % van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 - e. onder 2.d. voor de vermindering van de voorgeschreven afstand tot de voorgevel tot 1 m.
 - f. onder 3.a. tot verhoging van andere bouwwerken tot 3 m.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
- a. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van het uitoefenen van aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten indien dit noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat er in de (verwachte) situatie, gedurende het uitoefenen van het beroep aan huis met méér dan één auto/voertuig een (vrijwel) permanente aanspraak wordt gemaakt op de openbare parkeerruimte in de omgeving.
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,3 m².

E. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 te wijzigen in die zin dat:
 - a. de aanduiding "kantoor toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - b. de aanduiding "schoenmakerij toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - c. de aanduiding "tandartsenpraktijk toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - d. de aanduiding "cafetaria toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd;
 - e. de aanduiding "praktijk voor fysiotherapie toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd.
2. Burgemeester en Wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder E, lid 1, slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel, geen gebruik meer wordt gemaakt.