

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Toelichting op de voorschriften

6.1.1. Inleiding

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit voorschriften en bijbehorende plankaart waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De kaart en de voorschriften dienen in samenhang te worden bekeken.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen;
2. Bestemmingsbepalingen;
3. Algemene bepalingen.

In het navolgende worden de voorschriften per hoofdstuk toegelicht.

6.1.2. Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn definities van de in de voorschriften gebruikte begrippen opgenomen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de plankaart zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.1.3. Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 van de voorschriften bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de plankaart is de bestemming aangegeven.

Deze bepalingen zijn in de voorschriften onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwvoorschriften: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, aantal bouwlagen, bebouwingspercentage etc.);
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

Op de plankaart gelden voor de bouwzones maximale bouw- en/of goothoogten. Voor het Rijksbeschermd stadsgezicht Van Verschuerwijk zijn deze maten zelfs voorgeschreven en geldt daarnaast een voorgeschreven aantal bouwlagen. Daarnaast moeten bouwwerken binnen de bouwzone in de bouwgrens gebouwd worden.

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 2.1 Bedrijf

De bestemming "Bedrijf" is bedoeld voor bedrijven zoals genoemd in de bedrijvenlijst die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Deze bedrijven behoren wat betreft hinder tot de

eerste categorie. Bedrijven die niet op de lijst voorkomen maar kunnen aantonen dat zij een vergelijkbare hinder (of minder) veroorzaken kunnen eveneens via een vrijstelling worden toegestaan. Detailhandel, horeca-activiteiten, agrarische bedrijven, recreatiebedrijven, kantoren en seksinrichtingen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Deze bestemming ligt op het binnenterrein van het blok tussen de Van Oldenbarneveldtstraat en de Willem Barentszstraat. Deze gronden kunnen na eventuele beëindiging middels een wijzigingsbevoegdheid een woonbestemming krijgen.

Artikel 2.2 Bedrijf - nuts

Deze bestemming is bedoeld voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen. Dit zijn bedrijven, gericht op de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, de verzorging van telecommunicatie of de afvoer en verwerking van afvalstoffen.

Daarnaast zijn er nutsvoorzieningen van geringe omvang zoals transformatorstations en schakelhuisjes, die niet apart bestemd zijn. Voor dergelijke voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen tot maximaal 75m³ binnen elke bestemming.

Artikel 2.3 Centrum

De bestemming "Centrum" is een samenstelling van de bestemmingen "Wonen", "Maatschappelijk", "Kantoren", "Detailhandel", "Horeca - A, B, C", en "Dienstverlenende bedrijven". De bestemming geldt voor de twee buurtcentra in het plangebied: het centrum aan de Johan de Wittlaan tussen de Statenlaan en de Groen van Prinsterenstraat en het centrum op de splitsing Johan de Wittlaan - Voetiuslaan. In de voorschriften is opgenomen dat de boven de begane grond gelegen bouwlagen uitsluitend bestemd zijn voor "Wonen".

Artikel 2.4 Groen

De groenstroken die structuurbepalend zijn op wijkniveau, zijn bestemd als "Groen". Binnen deze bestemming is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn de belangrijkste waterlopen en waterpartijen opgenomen in deze bestemming. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en voorzieningen voor bestemmingsverkeer zijn eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Artikel 2.5 Maatschappelijk

De bestemming "Maatschappelijk" is bedoeld voor functies ten behoeve van onderwijs en ontwikkeling, welzijn, zorg, cultuur, sport, openbaar bestuur en levensbeschouwelijke doeleinden. Voorbeelden hiervan zijn scholen, ziekenhuizen en kerken. Dienstwoningen die horen bij de bestemming, zoals bijvoorbeeld een conciërgewoning of pastorie, zijn indien noodzakelijk toegestaan. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca (kantine) is eveneens toegestaan.

Parkeergelegenheid moet zoveel mogelijk binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Artikel 2.6 Recreatie - dagrecreatie

De bestemming "Recreatie dagrecreatie" is uitsluitend bedoeld voor bestemmingen waar vormen van dagrecreatie plaatsvinden zoals sportvelden, volkstuinten en bouwspelpaatsen. Vormen van verblijfsrecreatie zoals vakantiehuysjes en een camping, zijn hier niet toegestaan.

Voor het oprichten van lichtmasten kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen onder de in de voorschriften genoemde voorwaarde.

Artikel 2.7 Verkeer - railverkeer

De bestemming "Verkeer – railverkeer" is gegeven aan spoorwegen voor personen en goederenvervoer en rangeerterreinen met bijbehorende paden en groenaanleg. Het bouwen van wacht- en werkruimtes, spoorviaducten, elektriciteit- en verbindingshuisjes en masten voor bovenleidingen e.d. is mogelijk binnen deze bestemming.

Artikel 2.8 Verkeer - wegverkeer

De bestemming "Verkeer – wegverkeer" is bedoeld voor verkeerszones die een doorgaand

karakter hebben. Vaak zijn dit wegen waar maximaal 50 km/uur gereden mag worden, of wegen die onderdeel uitmaken van een doorgaande busroute. Onder andere wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, bushaltes met wachtruimten, trottoirs en groenaanleg zijn mogelijk in deze bestemming. De woonstraten zijn gelegen in de "verkeersdoeleinden - verblijfsgebied" bestemming.

Artikel 2.9 Verkeer - verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" is bedoeld voor buurtgroen, speelplekken, (woon)straten met een 30km karakter, trottoirs en parkeerplaatsen ten behoeve van de bestemming.

Artikel 2.10 Wonen

Verscheidene woonvormen passen binnen deze bestemming zoals gezinsbewoning, bejaardewoning, kamerbewoning, studentenhuisvesting, serviceflats, gehandicaptenwoning, starterswoning, beschut, beschermd en begeleid wonen (ook met 24-uurs begeleiding).

Niet onder wonen vallen instellingen, waar mensen niet wonen, maar in principe tijdelijk (korter dan een jaar) verblijven met een ander oogmerk dan wonen/huisvesten zoals ziekenhuizen, verzorgingshuizen, verslavingsklinieken, internaten, asielzoekerscentra, gevangenen, TBS-klinieken, behandelcentra, crisisopvangvoorzieningen, nachtopvang, recreatiewoningen en hotels.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande-, halfvrijstaande-, aaneengesloten- en gestapelde woningen. Binnen de bestemming Wonen zijn drie zones te onderscheiden: de bouwzone, de bebouwbare zone en de onbebouwbare zone.

De bouwzone omvat het eigenlijke woongebouw met, daar waar mogelijk en gewenst, uitbreidingsmogelijkheden. Als geen bebouwingspercentage is vermeld, mag deze gehele zone worden bebouwd met de voorgeschreven bouw- en goothoogte, en in de voorgeschreven aantal bouwlagen mits aan andere vereisten (bijvoorbeeld welstand) is voldaan.

De bebouwbare zone (BBZ) is bedoeld voor garages, schuren en beperkte uitbreidingen aan het woonhuis, zoals serres. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

De onbebouwbare zone is bedoeld voor tuinen en erven. Uit oogpunt van (straatbeeld)kwaliteit en aantasting van het karakter van de wijken is het parkeren van auto's in de voortuinzone zeer verstorend. Gebruik van de onbebouwbare zone ten behoeve van parkeerdoeleinden, voorzover het de zone gelegen tussen de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens en de openbare weg zelf is daarom niet toegestaan.

Binnen de bestemming Wonen zijn in principe beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen zijn hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een 'beroep aan huis' en derhalve strijd met het bestemmingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tot slot zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

Garageboxen zijn op de plankaart aangeduid binnen de bestemming wonen. Naast het stallen van auto's is een beperkte opslag toegestaan, mits gerelateerd aan de woonfunctie. Wonen in garageboxen is niet toegestaan evenmin als bijvoorbeeld detailhandel, prostitutie en bedrijfsmatige activiteiten.

In de bestemming Wonen zijn woonwagens, woonschepen en bijvoorbeeld zorgtehuizen, gevangenen en asielzoekerscentra niet inbegrepen. Deze vormen van wonen zijn, indien van toepassing, in een aparte bestemming opgenomen.

Binnen de bestemming Wonen zijn ook nog andere functies mogelijk, deze worden met de volgende aanduidingen weergegeven:

detailhandel (dh)

De aanduiding 'detailhandel' is bedoeld voor bedrijven die zijn gericht op het verkopen van goederen aan particuliere consumenten. Groothandel is dus niet toegestaan. Een deel van de bebouwing mag worden gebruikt voor de opslag van goederen (magazijn) mits die opslag deel uitmaakt van de detailhandelsfunctie. Aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca is toegestaan (bijvoorbeeld een kantine, een koffiehoeke in een winkel of een restaurant in een warenhuis).

horeca (h)

Deze aanduiding is gegeven aan horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

maatschappelijk (m)

Deze aanduiding is bedoeld voor maatschappelijke functies zoals genoemd in Artikel 2.5

overige aanduiding (oa)

Onder deze aanduiding vallen de centrumfuncties zoals genoemd in Artikel 2.3 waarbij horecafuncties uitgesloten zijn.

Artikel 2.11 Cultuurhistorische waarden

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de Van Verschuierwijk en fungeert als primaire bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen andere bestemmingen. Voorts bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende bouwvoorschriften en nadere eisen en een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 2.12 Externe veiligheidscontour

In het Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen 2004) - een uitwerking van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen 2004) - is de afstand tot de 10^{-6} PR contour weergegeven. Deze afstand is afhankelijk van de gemiddelde LPG doorzet per jaar. Voor het LPG tankstation op de Dr.C.Lelyweg 31 is dat een afstand van 110 meter tot de 10^{-6} PR contour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen voorkomen.

6.1.4. Algemene bepalingen

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze voorschriften gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In artikel 3.1 wordt gesteld dat de aanvullende werking van de bouwverordening voor zover betrekking hebbend op de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening buiten werking is.

Voor een aantal stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is echter een uitzondering opgenomen: deze blijven wel gelden. Deze bepalingen hebben voornamelijk betrekking op de toegankelijkheid van bouwwerken, de ruimte tussen bouwwerken en de parkeernorm.

Artikel 3.2 Algemene gebruiksbepaling

Deze bepaling bevat een algemeen verbod om de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming, tenzij vasthouden aan dit verbod onredelijk is, of het gebruik reeds anderszins gereguleerd is.

Prostitutie wordt in dit artikel expliciet als strijdig met de bestemmingen bestempeld. Wel is

een vrijstellingsregeling opgenomen om prostitutie onder strikte voorwaarden in bepaalde gevallen toch toe te laten.

Artikel 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan op een aantal aspecten te wijzigen.

Artikel 3.4 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor geringe overschrijdingen van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen en sirenemasten. Dit vergroot de flexibiliteit van het plan.

6.1.5. Overgangs en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen voor bouwen en ander gebruik

Op grond van artikel 4.1 worden bouwactiviteiten aan bestaande, met het plan strijdige, bouwwerken, alsmede bestaand, van het plan afwijkend, gebruik onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

Overtreding van het verboden gebruik, zoals bedoeld in artikel 3.2 is in artikel 4.2 strafbaar gesteld.

Artikel 4.3 Slotbepaling

De aan te halen naam van (de voorschriften bij) het bestemmingsplan zoals aangegeven in artikel 3.8.

6.2 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van o.a. ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee ofwel een strijdige situatie wordt gelegaliseerd (al dan niet na een vrijstelling) ofwel een wenselijke situatie mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Cultuurhistorische waarden

Als gevolg van het binnen het plangebied gelegen Rijksbeschermd stadsgezicht Van Verschuerwijk geldt voor deze buurt naast de normale bestemming de bestemming Cultuurhistorische waarden. Aan deze bestemming zijn voorschriften gekoppeld die als doel hebben de cultuurhistorische waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing, te beschermen.

Actualisering gebruiksmogelijkheden

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van het feitelijk gebruik van opstallen. In deze inventarisatie zijn geen strijdige situaties ontdekt. Wel is ten aanzien van twee voormalige winkels en een werkplaats aan de Rietgrachtstraat besloten deze panden naast de woonfunctie tevens voor centrumfuncties te bestemmen met uitzondering van horeca. Dit om de oorspronkelijke functionele structuur van het beschermd stadgezicht weer mogelijk te maken.