

<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
8.1	Inleiding	55
8.2	Resultaten vooroverleg ex artikel 10 Bro	55
8.3	Resultaten inspraak voorontwerpbestemmingsplan	61
8.4	Politieke Markt	80
	<b>Voorschriften</b>	<b>81</b>
<b>I</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	<b>83</b>
Artikel 1	Begripsbepalingen	83
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	86
<b>II</b>	<b>Algemene beschrijving in hoofdlijnen</b>	<b>87</b>
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen	87
<b>III</b>	<b>Bestemmingsbepalingen</b>	<b>88</b>
Artikel 4	Groen	88
Artikel 5	Maatschappelijk	89
Artikel 6	Tuin	90
Artikel 7	Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden	92
Artikel 8	Wonen	93
Artikel 9	Wonen - Uit te werken	96
<b>IV</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>97</b>
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	97
Artikel 11	Algemene gebruiksbe­palingen	97
Artikel 12	Algemene vrij­stellingsbe­palingen	98
Artikel 13	Algemene wij­zigingsbe­palingen	99
Artikel 14	Algemene pro­cedurebe­palingen	100
<b>V</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>101</b>
Artikel 15	Strafbepaling	101
Artikel 16	Overgangsbe­palingen	101
Artikel 17	Slotbepaling	101

# **Voorschriften**

*vastgesteld bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.*

# I Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1 *het plan*

het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o., vervat in deze voorschriften, de daarin opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, en de plankaart;

### 2 *de plankaart*

de kaart (nr. 19-240-20), die deel uitmaakt van het plan;

### 3 *aan- of uitbouw*

een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat;

### 4 *ander bouwwerk*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 5 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

### 6 *bebouwingspercentage*

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak of in voorkomend geval het bouwvlak, boven peil, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

### 7 *beroepsactiviteit aan huis*

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie; onder deze activiteiten zijn niet begrepen horeca of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroepsmatige activiteit;

### 8 *bestaande voorgevelrooilijn goothoogte, hoogte, oppervlakte, bijgebouw, overkapping, plaats, omvang, inhoud*

voorgevelrooilijn goothoogte, hoogte, oppervlakte, bijgebouw, overkapping, plaats, omvang, inhoud, zoals die of dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;

### 9 *bestemmingsgrens*

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;

**10** **bestemmingsvlak**

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen begrensd vlak van gronden met eenzelfde bestemming;

**11** **bijgebouw**

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd;

**12** **bouwen**

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

**13** **bouwgrens**

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

**14** **bouwvlak**

een op de plankaart door bouwgrenzen begrensd vlak van gronden waarbinnen 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** **brutovloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

**17** **detailhandel**

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

**18** **gebouw**

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

**19** **horeca (II en IIIb)**

1. horeca II:

vormen van horeca, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en/of gelegenheid tot overnachten wordt geboden, en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants en andere eetgelegenheden, traiteurs en hotels, en

2. horeca IIIb:  
vormen van horeca, waar naast kleine etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, welke vormen zich naar exploitatie en openingstijden richten op winkelvoorzieningen en doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken, zoals snackbars, broodjeszaken, lunchrooms en coffeeshops;

**20 maatschappelijke voorzieningen**

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen;

**21 onderkomen**

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

**22 peil**

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:  
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:  
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**23 recreatieve voorzieningen**

voorzieningen ter zake van recreatie binnen gebouwen, zoals tafeltennis-, fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen en daarmee naar de aard vergelijkbare voorzieningen; onder recreatieve voorzieningen is hier geen horeca, seksinrichting of speelautomatenhal begrepen;

**24 scheidingslijn**

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, waarvoor verschillende bouw- of andere bepalingen gelden;

**25 seksinrichting**

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel;

**26 voorgevel**

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**27 voorgevelrooilijn**

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

## **Artikel 2    Wijze van meten en berekenen**

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

**1                    *de goothoogte van een gebouw***

vanaf peil tot de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

**2                    *de hoogte van een bouwwerk***

vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, op of aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals lift- en trappenhuisopbouwen, balustrades, schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;

**3                    *de inhoud van een gebouw***

boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerks dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;

**4                    *de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk***

de oppervlakte van de verticale projectie van het gebouw of ander bouwwerk op het onderliggende horizontale vlak, buitenwerks en tot harten van scheidsmuren; uitstekende ondergeschikte bouwdelen van beperkte omvang, zoals dakoverstekken, entreeoverkappingen, open buitentrappen en gevelelementen niet meegerekend.

## II Algemene beschrijving in hoofdlijnen

### Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

#### 3.1 *Streefbeeld*

Hoofddoelstelling van het plan is: in het gebied van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis een omgeving realiseren van een kwalitatief hoogwaardige invulling qua ruimtegebruik, stedenbouw en beeldkwaliteit.

In aanvulling op de overige bepalingen in het plan -in de voorschriften en op de plankaart- met betrekking tot ruimtegebruik en stedenbouw, is in het Beeldkwaliteitplan een aantal doelstellingen en kenmerken aangegeven met betrekking tot beeldkwaliteit, waarvan de realisering wordt nagestreefd.

Samengevat worden uit dat plan de volgende doelstellingen en kenmerken nagestreefd:

#### *Beeldkwaliteit*

- a. het beeld wordt in hoofdzaak bepaald door drie op zichzelf staande gebouwcomplexen; deze staan los van elkaar in een groene tuin-/parkomgeving;
- b. de karakteristieke stijlelementen en hoofdropzet van de bestaande, te handhaven oorspronkelijke ziekenhuisbebouwing worden als uitgangspunt gehanteerd voor de twee nieuw te bouwen complexen;
- c. de in de tuin-/parkomgeving voorkomende boombeplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd;
- d. de tuin-/parkomgeving met de daarin voorkomende padenstructuur krijgt deels een publiek, deels een particulier karakter; met de regie en het beheer wordt zorgvuldig omgegaan;
- e. het oorspronkelijke ziekenhuisgebouw en het nieuwe gebouwencomplex aan de Ceintuurbaan worden daarop gericht;
- f. het nieuwe gebouwencomplex aan de Ceintuurbaan heeft een stedelijke wand, met daarin ruimte voor maatschappelijke en andere stedelijke voorzieningen;
- g. binnen de hoofdropzet van de gebouwencomplexen in een "groene setting" is er ruimte voor diversiteit aan invullingen en uitzonderingen.

#### 3.2 *Wijze van nastreven*

De in het vorige lid aangegeven, kwalitatieve doelstellingen en andere uitspraken betreffende het streefbeeld, worden in hoofdlijnen op de volgende wijzen nagestreefd. In ieder geval het gemeentebestuur toetst daaraan en geeft daaraan uitvoering:

- a. bij de uitoefening van de hierna in de voorschriften aangegeven bevoegdheden, voor zover daarbij inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 1 (Streefbeeld) is voorgeschreven;
- b. bij het (her)inrichten van openbare buitenruimten;
- c. bij gronduitgifte en bij andere vormen van medewerking aan de realisering van het plan, zonedig door het daarbij stellen van voorwaarden, die specifiek op realisering van de doelstellingen zijn gericht.



### III Bestemmingsbepalingen

#### Artikel 4 Groen

##### 4.1 Bestemmingsvoorschriften

De op de plankaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en (fiets-) en voetpaden en bovendien voor:
- b. speelvoorzieningen;
- c. watergangen en -partijen, en;
- d. een auto-ontsluiting en andere verkeersvoorzieningen met een breedte van ten hoogste 6 m, ter plaatse van of binnen een afstand van 30 m, aan weerszijden van een op de plankaart voorkomende aanduiding "verkeersontsluiting".

##### 4.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
licht- en andere masten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties	10 m
beeldende kunstwerken	6 m
speelvoorzieningen	4 m
overige andere bouwwerken	2 m

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen een gymzaal, en bovendien voor:
- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen, en paden.

### 5.2 Bouwvoorschriften

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen,
- b. andere bouwwerken, zoals masten, technische installaties en erf- of perceelafscheidings.

#### 5.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
- b. de goothoogte en hoogte van gebouwen als bedoeld in lid 5.2.1, onder a, mogen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en hoogte;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<u>bouwwerken</u>	<u>max. hoogte</u>
luifels, vlaggen- en andere masten	5 m
erf- of perceelafscheidings	1,2 m
overige andere bouwwerken	3 m

## Artikel 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen,  
en bovendien voor:
- b. een auto-ontsluiting en andere verkeersvoorzieningen met een breedte van ten hoogste 6 m, ter plaatse van of binnen een afstand van 30 m, aan weerszijden van een op de plankaart voorkomende aanduiding "verkeersontsluiting",
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "ondergrondse parkeervoorzieningen", en
- d. parkeervoorzieningen op maaiveld, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "parkeervoorzieningen op maaiveld", met ten hoogste het daarin aangegeven aantal parkeerplaatsen.

### 6.2 Bouwvoorschriften

#### 6.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergrondse gebouwen alsmede andere bouwwerken, ten behoeve van ondergrondse parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 6.1, onder c, en
- b. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings, pergola's en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

#### 6.2.2 Bouwen

Van bouwwerken als bedoeld in lid 6.2.1, mag de hoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
erf- of perceelafscheidings	1,2 m
overige, andere bouwwerken	5 m

### 6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

#### 6.3.1 Vrijstelling tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van het uitsluitend aan woningen bouwen van ondergeschikte gebouwen, zoals tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen:

- a. tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per woning, en
- b. tot een goothoogte van 3,5 m en een hoogte van 5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

6.3.2

*Vrijstelling overkappingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14, (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, en
- b. tot een hoogte van 3,5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

## Artikel 7 Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven met de nadere bestemming die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangeduid:

code nadere bestemming	nadere bestemming
V - W	a. wegen, met ten hoogste twee rijstroken, met met een ontsluitings- en verblijfsfunctie en bovendien voor: b. fiets- en voetpaden, c. parkeervoorzieningen, d. bermen en andere groenvoorzieningen, e. speelvoorzieningen, f. watergangen en andere waterpartijen, en g. overige, bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen bushaltes en nutsvoorzieningen
V - PA	a. voetpaden en langzaamverkeersroute, b. speelvoorzieningen

### 7.2 Bouwvoorschriften

#### 7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, en  
b. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstantaties, straatmeubilair en beeldende kunstwerken.

#### 7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;  
b. de hoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:
- | bouwwerken   | max.hoogte |
|--|------------|
| gebouwen   | 4 m        |
| lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelinstantaties<br>straatmeubilair en beeldende kunstwerken | 15 m       |
- c. Overige andere bouwwerken (in het bijzonder afscheidingen, hekwerken en poorten) zijn niet toegestaan.

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, en bovendien voor:
- b. kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, met inbegrip van horeca (II en IIIb) tot een gezamenlijke brutovloeroppervlakte in het totale plangebied van 900 m<sup>2</sup>, binnen bestemmingsvlakken of delen daarvan met op de plankaart de aanduiding "kantoren en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen", met dien verstande dat per aanduiding een gezamenlijke brutovloeroppervlakte van maximaal 450 m<sup>2</sup> is toegestaan';
- c. ondergrondse of halfondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "(half)ondergrondse parkeervoorzieningen";
- d. een ondergrondse auto-ontsluiting met een breedte van ten hoogste 6 m, ter plaatse van of binnen een afstand van 30 m, aan weerszijden van een op de plankaart voorkomende aanduiding "verkeersontsluiting".
- e. beroep aan huis, en
- f. tuinen en erven.

### 8.2 Bouwvoorschriften

#### 8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 8.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, waaronder begrepen gestapelde en niet-gestapelde woningen,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
- c. ondergrondse gebouwen alsmede andere bouwwerken, ten behoeve van parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 8.1, onder c, en
- d. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingsen en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

#### 8.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken of door scheidingslijnen begrensde delen daarvan, mag het bebouwingspercentage ten hoogste zoveel bedragen als:
  1. op de plankaart in het bouwvlak of deel daarvan is aangegeven, of
  2. de som van de aangegeven bebouwingspercentages in geval in het bouwvlak of deel daarvan meerdere bebouwingspercentages zijn aangegeven;
- b. de goothoogte en hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan:
  1. op de plankaart, met inachtneming van scheidingslijnen, is aangegeven met daarbij het maximale bebouwingspercentage waarvoor de aangegeven goothoogte en hoogte als maximum gelden, of
  2. de bestaande goothoogte en hoogte, in geval de goothoogte en hoogte niet op de plankaart zijn aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen binnen een op de plankaart voorkomende aanduiding "hof" op een vlak van gronden met een lengte en een breedte die niet minder mogen bedragen dan op de plankaart in die aanduiding is aangegeven, boven peil geen gebouwen worden gebouwd;

- d. binnen bouwvlakken met op de plankaart de code hv:
  - 1. mogen uitsluitend niet-gestapelde, halfvrijstaande of vrijstaande woningen worden gebouwd,
  - 2. mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen, en
  - 3. mag de afstand van de voorgevels van de woningen tot de grens met de bestemming "Verkeer-Wegen" niet minder dan 5 m bedragen;
- e. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken met op de plankaart de code hv, op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning waarbij ze horen;
- f. van aan- of uitbouwen mag de diepte, gemeten uit de gevel van de betreffende woning en de verlengden daarvan niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder a;
- h. van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3,5 m bedragen en de hoogte niet meer dan 5 m;
- i. de hoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. hoogte
erf- of perceelafscheidings	1,2 m
overige, andere bouwwerken	5 m
- j. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "voetgangersdoorgang" dient bij het bouwen, boven peil, een voetgangersdoorgang te worden opengehouden met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 m en een breedte van ten minste 6 m;
- k. ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "overbouwing" dient bij het bouwen, boven peil, een voetgangersdoorgang te worden opengehouden met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksvoorschriften**

#### **8.3.1 Omvang beroep aan huis**

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen.

### **8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### **8.4.1 Vrijstelling overkappingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2 onder e, ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>, en
- b. tot een hoogte van 3,5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwning, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen

#### 8.4.2 *Vrijstelling tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2, onder c, ten behoeve van het uitsluitend aan woningen bouwen van ondergeschikte gebouwen, zoals tuinhuisjes, bergingen, erkers en ingangspartijen:

- a. tot een oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> per woning, en
- b. tot een goothoogte van 3,5 m en een hoogte van 5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

#### 8.4.3 *Vrijstelling hoogte erf- of perceelafscheidings*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2, onder i, ten behoeve van het bouwen van erf- of perceelafscheidings vóór de voorgevelrooilijn:

- a. tot een hoogte van 2 m

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.



## **Artikel 9 Wonen - Uit te werken**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als "Wonen - Uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en beroep aan huis,
- b. tuinen,
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder begrepen wegen met ten hoogste twee rijstroken,
- d. fiets- en voetpaden,
- e. parkeervoorzieningen,
- f. speelvoorzieningen,
- g. bermen en andere groenvoorzieningen,
- h. watergangen en andere waterpartijen, en
- i. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

### **9.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken het plan, voor zover betreft de gronden, als bedoeld in lid 9.1, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen), uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. op en in de gronden als bedoeld in lid 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
  2. bij een en ander behorende andere bouwwerken;
- b. binnen het bestemmingsvlak met op de plankaart de code I mag het aantal woningen niet meer dan 60 bedragen, met dien verstande dat maximaal 50% van het aantal te bouwen woningen als gestapelde woningen mag worden gebouwd en dat de hoogte van de woningen niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- c. binnen het bestemmingsvlak met op de plankaart de code II mag het aantal woningen niet meer dan 15 bedragen, met dien verstande dat deze uitsluitend als niet-gestapelde woningen mogen worden gebouwd en dat de goothoogte van de woningen maximaal 7 m en de hoogte maximaal 11 m mag bedragen;
- d. het uitwerken geschiedt zodanig dat het bepaalde in respectievelijk artikel 6 (Tuin), 7 (Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden) en 8 (Wonen), zoveel mogelijk van toepassing is.

### **9.3 Voorlopige bouwverbod en anticipatie**

Zolang en voorzover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking, en
- b. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en tegen het ontwerp van de uitwerking geen zienswijzen zijn ingebracht.

## **IV Algemene bepalingen**

### **Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling**

Op enig terrein mag niet zodanig worden gebouwd, dat daardoor op hetzelfde of een ander terrein een toestand, die aan het plan voldoet, daaraan niet meer zou voldoen of een afwijking van het plan zou worden vergroot.

### **Artikel 11 Algemene gebruiksbepalingen**

#### **11.1 Gebruiksverbod**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt, het gebruik als of ten behoeve van een seksinrichting.

#### **11.2 Vormen van verboden gebruik**

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 11.1 , is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

- a. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

#### **11.3 Vrijstelling van het gebruiksverbod**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.1 , indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 12 Algemene vrijstellingsbepalingen**

### **12.1 Vrijstellingen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, waarvan de hoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 100 m<sup>3</sup> mag bedragen ;
- b. uitsluitend indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bouwgrenzen, scheidingslijnen, voorgevelrooilijnen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages ;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerken, tot een hoogte van 40 m vanaf peil, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie .

### **12.2 Procedure bij vrijstelling**

Het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, onder a, voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen en onder d en e, geschiedt met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen).

## Artikel 13 Algemene wijzigingsbepalingen

### 13.1 *Wijziging naar "Wonen - uit te werken"*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en voor zover de ter plaatse aanwezige voorzieningen als zodanig of in hun huidige vorm redelijkerwijs niet meer nodig zijn of niet meer voldoen, de bestemmingen van de gronden met op de plankaart de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar wonen (uit te werken)" te wijzigen in de bestemming "Wonen - Uit te werken", met inachtneming van de volgende bepalingen:

- het aantal woningen op de gronden in het nieuwe bestemmingsvlak mag niet meer dan 40 bedragen;
- de hoogte van woningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- bij eventuele herinrichting van de in het gebied aanwezige verkeersvoorzieningen dient de verkeersontsluiting via de H.G. Gooszenstraat en de Van Calcarstraat gewaarborgd te blijven;
- het uitwerken geschiedt zodanig dat het bepaalde in respectievelijk artikel 6 (Tuin), 7 (Verkeer - Wegen / Verkeer - Paden), 8 (Wonen) en 9 (Wonen - Uit te werken), zoveel mogelijk van toepassing is.

### 13.2 *Wijziging grenzen bestemmingen en aanduidingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 14 (Algemene procedurebepalingen) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 3.1 (Streefbeeld), de grenzen van bestemmingen en aanduidingen, en scheidingslijnen op de plankaart als volgt te wijzigen:

- van vlakken met de hierna vermelde bestemmingen en aanduidingen mogen de grenzen met ten hoogste de daarbij aangegeven maat worden verschoven en mogen de oppervlakten met ten hoogste de daarbij aangegeven percentages worden verkleind of vergroot:

vlakken met de bestemming / aanduiding	max. grens- verschuiving	max. oppervlaktewijziging	
Groen	5 m	- 5%	+ 20 %
Tuin	5 m	- 5%	+ 20 %
Verkeer-Wegen / Verkeer - Paden	10 m	- 10%	+ 10 %
Wonen	5 m	- 20%	+ 20 %
Wonen - Uit te werken	10 m	10%	+ 10 %
vlakken met de aanduiding			
(half)ondergrondse parkeervoorzieningen	10 m	- 20%	+ 20 %
ondergrondse parkeervoorzieningen	10 m	-- 20%	+- 20 %
parkeervoorzieningen op maaiveld	10 m	- 20%	+ 20 %

- scheidingslijnen mogen uitsluitend binnen de betreffende bestemming met ten hoogste 5 m worden verschoven;

## **Artikel 14 Algemene procedurebepalingen**

In de gevallen dat in deze voorschriften toepassing van deze procedurebepalingen is voorgeschreven, gelden de volgende bepalingen:

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstellingverlening, wijziging of uitwerking ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
- e. de aanbieding ter goedkeuring van een besluit tot wijziging of uitwerking aan gedeputeerde staten gaat vergezeld van de ingediende zienswijzen en de beslissing daaromtrent van burgemeester en wethouders, met dien verstande dat de aanbieding ter goedkeuring achterwege blijft, voor zover:
  1. gedeputeerde staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben verklaard dat een wijziging of uitwerking hun goedkeuring niet behoeft, én
  2. gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijziging of uitwerking niet van zienswijzen daaromtrent is gebleken.

## V Overgangs- en slotbepalingen

### Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 11 , lid 11.1 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

### Artikel 16 Overgangsbepalingen

#### 16.1 *Overgangsrecht bouwen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip rechtens is of mag worden gebouwd, en dat afwijkt van het in of krachtens het plan - behoudens in dit artikel - bepaalde, mag als zodanig op de bestaande plaats en in de bestaande omvang blijven staan en mag, mits de afwijkingen niet worden vergroot:

- a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of
- b. geheel worden vernieuwd, indien het door een calamiteit is getroffen, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen.

#### 16.2 *Vrijstelling vergroten bouwwerk*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 16.1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van het betreffende bouwwerk tot 110% van de bestaande inhoud, mits de overige afwijkingen niet worden vergroot.

#### 16.3 *Overgangsrecht gebruik*

Het gebruik dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

#### 16.4 *Uitsluiting van overgangsrecht gebruik*

Lid 16.3 is niet van toepassing indien:

- a. het betreft een in dat lid bedoeld gebruik dat reeds in afwijking van het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan is begonnen ná het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dat bestemmingsplan, én
- b. burgemeester en wethouders tijdig aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten.

### Artikel 17 Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o.