

# **Inhoud Bestemmingsplan Kom Oost**

## **A**

**Voorschriften Bestemmingsplan Kom Oost**  
..... **pagina 2**

## **B**

**Voorschriften 1<sup>e</sup> partiële herziening**  
**bestemmingsplan Kom Oost**  
..... **pagina 44**

## **C**

**Voorschriften 2<sup>e</sup> partiële herziening**  
**bestemmingsplan Kom Oost**  
..... **pagina 54**

# **A**

## **Voorschriften Bestemmingsplan Kom Oost**

## Inhoudsopgave voorschriften

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen.....</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begripsbepalingen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten.....	5
Artikel 3 Algemene parkeerbepaling.....	6
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen.....</b>	<b>7</b>
Artikel 4 Eengezinshuizen (E) .....	7
Artikel 5 Meergezinshuizen (M) .....	8
Artikel 6 Ouderenhuisvesting .....	9
Artikel 7 Woningbouw, uit te werken .....	10
Artikel 8 Woningbouw en kantoren, uit te werken.....	11
Artikel 9 Tuin I .....	12
Artikel 10 Tuin II .....	13
Artikel 11 Bedrijfserf.....	15
Artikel 12 Garageboxen .....	16
Artikel 13 Maatschappelijke doeleinden .....	17
Artikel 14 Detailhandel .....	19
Artikel 15 Sport- en recreatiedoeleinden .....	20
Artikel 16 Uitgaanscentrum (UC).....	21
Artikel 17 Kantoren.....	22
Artikel 18 Openbaar groen .....	23
Artikel 19 Verkeersdoeleinden .....	24
Artikel 20 Verkeersdoeleinden met erffunctie .....	25
Artikel 21 Nutsdoeleinden .....	26
Artikel 22 Benzineservicestation.....	27
Artikel 23 Gemengde doeleinden (GD).....	28
Artikel 24 Leidingen .....	29
<b>Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen .....</b>	<b>31</b>
Artikel 23 Gebruik van gronden en bouwwerken .....	31
Artikel 24 Algemene vrijstellingsbepalingen .....	32
Artikel 25 Nadere eisen.....	34
Artikel 26 Overgangsbepalingen .....	35
Artikel 27 Strafbepaling .....	36
Artikel 28 Titel .....	37
<b>Bijlage I Dakopbouw</b>	
<b>Bijlage II Dakopbouw</b>	

## Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1) Aanbouw:  
Een aan een hoofdgebouw aanwezig gebouw dat niet rechtstreeks vanuit dat gebouw toegankelijk is.
- 2) Achtergevel:  
De van de weg afgekeerde gevel van een bouwwerk.
- 3) Autoreparatiebedrijf:  
Een bedrijf dat is gericht op het herstellen en onderhouden van motorvoertuigen.
- 4) Bebouwingsgrens:  
Een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens voorschriften zijn toegelaten.
- 5) Bebouwingspercentage:  
Het op de plankaart aangegeven percentage, dat bepaalt hoeveel procent van het bouwperceel met gebouwen en overkappingen ten hoogste mag worden bebouwd.
- 6) Bedrijfsvloeroppervlakte:  
De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 7) Beroep aan huis:  
Het door de (hoofd-)bewoner verrichten van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen, die op kleine schaal in een woning en de daarbij behorende bebouwing wordt uitgeoefend en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.
- 8) Bestemmingsgrens:  
Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemming.
- 9) Bouwen:  
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 10) Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelders, souterrains, kappen en dakopbouwen.
- 11) Bouwperceel:  
Een aaneengesloten stuk grond, water daaronder begrepen, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan.
- 12) 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.
- 13) Bijgebouw:  
Een niet voor bewoning bestemd vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 14) Bijzonder woongebouw:  
Een gebouw dat niet zelfstandige woningen omvat met de daarbij behorende ruimten voor gemeenschappelijk voorzieningen.
- 15) Coffeeshop:  
Een horecabedrijf waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

- 16) Daghoreca:  
Horeca- en aanverwante bedrijven, waaronder mede begrepen wordt een winkel en horecabedrijf in één gebouw, die een relatie hebben met het winkelend publiek, zoals een broodjeszaak of en waarvan de openingstijden gelijk zijn aan de winkeltijden.
- 17) Detailhandel:  
De bedrijfsmatige verkoop (uitstalling of aanbieding ten verkoop daaronder begrepen) en/of levering van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-of bedrijfsactiviteit. De goederen mogen ter plaatse worden vervaardigd mits hiervoor geen vergunningsplicht op grond van de milieuwetgeving geldt en deze activiteit ondergeschikt blijft aan de detailhandelsfunctie.
- 18) Dienstverlening/dienstverlenend bedrijf:  
Het bedrijfsmatig verkopen en verlenen van zakelijke en persoonlijke diensten (hieronder worden geen horeca en detailhandelsactiviteiten begrepen).
- 19) Discotheek/bar-dancing:  
Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.
- 20) Drive-in woning:  
Een woning die is ingedeeld met een inpandige garage op de 1<sup>e</sup> bouwlaag (begane grond) en een woonkamer op de daarboven gelegen bouwlaag.
- 21) Eengezinshuis:  
Een gebouw, of deel van een gebouw dat in verticale zin één woning omvat.
- 22) Escortbedrijf:  
De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.
- 23) Gebouw:  
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 24) Hoofdgebouw:  
Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 25) Horecabedrijf:  
Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, zoals pension, restaurant, café, cafetaria of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, waaronder eveneens wordt begrepen het exploiteren van zaalaccommodatie, doch met uitzondering van een discotheek en/of bardancing.
- 26) Kansautomatenhal:  
Een (gedeelte van een) gebouw, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van de aldaar geplaatste speelautomaten te beoefenen, waarbij het resultaat kan leiden tot de uitkering van geldprijzen.
- 27) Kantoor:  
Een gebouw waarin hoofdzakelijk werkzaamheden van administratieve aard worden gebedigd.
- 28) Meergezinshuis:  
Een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven of boven en naast elkaar gebouwde woningen omvat.
- 29) Onderkomens:  
Voor verblijf van mensen geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, voer- of vliegtuigen, caravans en stacaravans, kampeerauto's voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsmede tenten.

- 30) Het plan:  
Het bestemmingsplan Kom Oost van de gemeente Huizen.
- 31) De plankaart:  
De kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 3 bladen, waarop bestemming van de in het plan aangewezen gronden zijn aangewezen.
- 32) Praktijkruimte:  
Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het uitoefenen van een beroep aan huis.
- 33) Prostitutie:  
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 34) Rooilijn:  
De naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens.
- 35) Seksinrichting:  
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 36) Sekswinkel:  
De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht.
- 37) Snooker-/Poolcentrum:  
Een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig de gelegenheid geven tot het beoefenen van amusementssporten, zoals snooker en biljart met de daarbij behorende horecavoorzieningen met uitzondering van de exploitatie van zaalaccommodatie. Het accent ligt op de amusementssporten.
- 38) Straatmeubilair:  
De op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, reclamezuilen of -vitruines, gasregelkastjes, schakelkastjes, brandkranen, straatverlichtingpalen, bloembakken, zitbanken, parkeermeters, stadsplattegronden, verkeerszuilen, brievenbussen, richtingaanwijzers, bushalte-aanduidingen, verkeerslichten, verkeerslichtinstallaties, verkeerstekens, bewegwijzeringen, brandmelders, rijwielstandaards of -klemmen, papierbakken, spelstimulerende objecten, speeltoestellen, reddingsmateriaal en glasbakken.
- 39) Speelautomatenhal:  
Een (gedeelte van een) gebouw, waarbij met gebruikmaking van de aldaar geplaatste behendigheidsautomaten, zoals videospellen en simulatoren alleen een vrij spel of verlengde speelduur is te winnen.
- 40) Uitbouw:  
Een aan een hoofdgebouw aanwezig gebouw dat rechtstreeks vanuit dat hoofdgebouw toegankelijk is.
- 41) Uitgaanscentrum:  
Multifunctioneel gebouw waarin ten dienste van ontspanning/vrije tijdsbesteding een verscheidenheid aan functies van recreatieve, culturele, sportieve en educatieve aard is ondergebracht.
- 42) Verkoopvloeroppervlak:  
De oppervlakte van een voor het publiek toegankelijke ruimte, in gebruik voor detailhandel of horeca.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- A) Lengte, breedte en diepte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren.
- B) Bouwhoogte van bouwwerken: van het hoogste punt van de bouwwerken tot aan de hoogte van de kruin van de weg, vanwaar die bouwwerken toegankelijk of bereikbaar zijn, dan wel tot aan het aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 20 cm. boven of beneden de kruin van de weg is gelegen.
- C) Goothoogte: de hoogte van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak bij hellende dakvlakken dan wel het hoogste punt van het dak (inclusief dakrand) bij platte afdekking, beide gemeten tot de kruin van de weg dan wel tot het aansluitende afgewerkte maaiveld, indien dit meer dan 20 centimeter boven of beneden de kruin van de weg is gelegen.
- D) Oppervlakte van gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidsmuren.
- E) Bij de meting van bouwhoogte en goothoogte worden ondergeschikte bouwdelen, waarvan de grootste horizontale doorsnede minder dan 1 m x 1 m bedraagt, niet meegerekend.
- F) De hierna te noemen ondergeschikte bouwdelen mogen de bebouwingsgrenzen overschrijden:
  - a) met 20 cm voor afvoerpijpen, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwdelen;
  - b) met 75 cm voor goot- en kroonlijsten en niet in het gevelvlak liggende schoorstenen;
  - c) met 1.50 m voor balkons, luifels en dergelijke;
  - d) met 1,50 m voor erkers, mits deze niet breder zijn dan 4 meter, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag, de afstand van de voorzijde van de erker tot het openbaar gebied minimaal 3,5 meter bedraagt en/of de afstand van de voorzijde van de erker tot de zijerfgrens minimaal 3 meter bedraagt.
- G) De maximaal toegelaten bouwhoogte van een gebouw mag tot maximaal 3 meter worden overschreden t.b.v. slanke bouwdelen, zoals schoorstenen en ten behoeve van antennes en antennemasten met ten hoogste 5 meter.
- H) De maximaal toegelaten bouwhoogte van een gebouw bedoeld in de artikelen 4 tot en met 8 en de artikelen 13 tot en met 17 mag tot maximaal 5 m worden overschreden ten behoeve van elementen zoals lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties en lichtkappen.

### **Artikel 3 Algemene parkeerbepaling**

- 1) Onverminderd het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 8 en de artikelen 13 tot en met 17 en de artikelen 22 en 23 mag geen nieuw bouwwerk worden opgericht of een bestaand bouwwerk worden vergroot en/of in functie veranderd, indien op het bijbehorende bouwperceel geen gronden beschikbaar zijn voor parkeerplaatsen, naast de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor parkeerplaatsen in gebruik zijnde of voor parkeerplaatsen geplande gronden, volgens de in het tweede lid opgenomen regeling. Voor zover laatstgenoemde gronden voor parkeerplaatsen door uitbreiding, nieuwbouw of verandering verloren gaan, dienen deze bovendien in gelijke omvang te worden gecompenseerd.
- 2) a) Bij de in de artikelen 4 tot en met 8, de artikelen 13 tot en met 17 en 22 en 23 genoemde functies dient bij iedere hieronder genoemde vergroting en/of verandering één parkeerplaats gerealiseerd te worden. Indien het woningen betreft, dient bij de hieronder genoemde vergroting/verandering 1,5 parkeerplaats gerealiseerd te worden.

Functie	Vergroting/verandering
Woningen	1 woning of wooneenheid
Praktijkruimten	20 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
Horeca	10 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
Kantoren	50 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte
Bedrijven	60 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte
Sporthal/zwembad	35 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte
Benzineservicestation	20 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte
Detailhandel	40 m <sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte
Maatschappelijke doeleinden	50 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
Uitgaanscentrum	20 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte

- b) Indien bij de eindberekening het aantal parkeerplaatsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond.
- 3) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de hierboven genoemde regelingen, indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden t.b.v. een parkeerplaats en in voldoende mate binnen 500 meter van het bouwperceel in parkeerplaatsen voorzien is of kan worden of op het bouwperceel reeds voldoende grond beschikbaar is voor het volgens de leden 1 en 2 vereiste aantal parkeerplaatsen.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

### Artikel 4 Eengezinshuizen (E)

#### Doeleindenomschrijving

- 1) De gronden die op de kaart voor Eengezinshuizen (E) zijn aangegeven, zijn bestemd voor woondoeleinden.

#### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
- gebouwen;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - tuinen en erven;
  - parkeerplaatsen.

#### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
- Er mag in niet meer bouwlagen worden gebouwd en de goothoogte mag niet meer zijn dan op de plankaart is aangegeven. De aanduidingen op de plankaart hebben de volgende betekenis:
 

I	1 laag zonder kap, hoogte maximaal 2,5 m;
IA	1 laag met lessenaarsdak, goothoogte maximaal 2.75m, dakhelling maximaal 15°;
IB	1 laag met kap, goothoogte maximaal 3,5m, nokhoogte maximaal 6m;
II	2 lagen zonder kap;
IIA	2 lagen met zadeldak, goothoogte niet meer dan 6 m;
IIB	2 lagen met zadeldak, goothoogte niet meer dan 7 m;
III	3 lagen zonder kap;
IIIA	3 lagen met zadeldak, goothoogte niet meer dan 8,5 m;
IIIB	3 lagen met dakopbouw zoals weergegeven in bijlage I van deze voorschriften, goothoogte niet meer dan 8,5 m.;
IIIC	3 lagen met dakopbouw zoals weergegeven in bijlage II van deze voorschriften, goothoogte niet meer dan 8,5 m.;
IIID	3 lagen met kap, goothoogte niet meer dan 8 meter, nokhoogte niet meer dan 8.5 m;
  - De dakhelling mag niet minder zijn dan 30° en niet meer dan 55°.

#### Vrijstelling

- 4) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, zodat één of meerdere woningen geschikt gemaakt kunnen worden voor bijzondere woonbebouwing.

## **Artikel 5 Meergezinshuizen (M)**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De gronden die op de kaart voor Meergezinshuizen zijn aangewezen, zijn bestemd voor woondoeleinden.
- 2) Voorzover de gronden zijn aangeduid met **kb** zijn op de begane grondlaag tevens kantoren en dienstverlenende bedrijven toegestaan.
- 3) Voorzover de gronden zijn aangeduid met **k** zijn op de begane grondlaag tevens kantoren toegestaan.
- 4) Voorzover de gronden zijn aangeduid met **d** zijn op de begane grond tevens detailhandelsbedrijven toegestaan en is de kelder onder de begane grondlaag bestemd voor opslag ten behoeve van de woon- en detailhandelsfunctie.
- 5) Voorzover de gronden zijn aangeduid met **p** is onder de begane grondlaag een parkeerkelder toegestaan.

### Voorzieningen

- 6) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) tuinen en erven;
  - d) parkeerkelders.

### Bouwvoorschriften

- 7) Voor het bouwen geldt dat er niet in meer bouwlagen mag worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de gebouwen plat afgedekt moeten zijn.
- 8) Gronden aangeduid als onderdoorgang mogen vanaf het aansluitende afgewerkte maaiveld tot een hoogte van niet minder dan 3,5 m. niet bebouwd worden.

## **Artikel 6 Ouderenhuisvesting**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De gronden die op de kaart voor Ouderenhuisvesting (O) zijn aangewezen, zijn bestemd voor al dan niet zelfstandige wooneenheden voor de huisvesting van ouderen alsmede voor zogenaamde verpleegeenheden.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) gemeenschappelijke ruimten;
  - c) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - d) tuinen en erven;

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) Er mag in niet meer bouwlagen worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de gebouwen plat afgedekt moeten zijn.

## **Artikel 7 Woningbouw, uit te werken**

### **Doeleindenomschrijving**

1. De gronden, die op de kaart voor 'woningbouw, uit te werken' zijn aangewezen, zijn bestemd voor meergezinshuizen, met dien verstande dat deze bestemming uitsluitend kan worden verwezenlijkt overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders uit te werken plan volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### **Uitwerkingsregels**

2. De uitwerking moet gebeuren met inachtneming van de volgende regels:
  - De woningen moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.
  - De woningen mogen in niet meer dan vier bouwlagen (zonder kap) worden gebouwd, met dien verstande dat onder de begane grondlaag een parkeerkelder mag worden gebouwd waarvan de bovenkant maximaal 1 m. boven het aansluitende maaiveld mag liggen.
  - Binnen de bestemming moet minimaal 1 (al dan niet overdekte) parkeerplaats per woning worden gerealiseerd.
  - De niet te bebouwen gronden moeten worden ingericht binnen de mogelijkheden van de bestemmingen tuin I en verkeersdoeleinden met erffunctie.
3. Op de voorbereiding van een uitwerkingsplan als bepaald in lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 8 Woningbouw en kantoren, uit te werken**

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden, die op de kaart voor 'woningbouw en kantoren, uit te werken' zijn aangewezen, zijn bestemd voor een- en meergezinshuizen en kantoren, met dien verstande dat deze bestemming uitsluitend kan worden verwezenlijkt overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders uit te werken plan volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### Uitwerkingsregels

2. De uitwerking moet gebeuren met inachtneming van de volgende regels:

- De gebouwen moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen die op de kaart zijn aangegeven.
- Er mag maximaal 2500 m<sup>2</sup> aan kantoren worden gebouwd met dien verstande dat de kantoren uitsluitend mogen worden gebouwd in de zone die ligt binnen een afstand van 75 m. uit het hart van de Huizermaatweg.
- Er mogen niet meer dan 250 woningen worden gebouwd.
- De een- en meergezinshuizen moeten zodanig worden gesitueerd dat er in de zuidelijke helft van deze gronden overwegend eengezinshuizen en in de noordelijke helft overwegend meergezinshuizen worden gerealiseerd.
- De woningen mogen in niet meer dan vijf bouwlagen worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de bestaande woningen bij 5 lagen minimaal 30 m., bij 4 lagen minimaal 25 m. en bij 3 lagen minimaal 20 m. moet bedragen.
- Binnen de bestemming moet minimaal 1,5 (al dan niet overdekte) parkeerplaats per woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat de binnen de bestemming gelegen bestaande parkeercapaciteit voor het aansluitende woongebied moet worden gehandhaafd.
- De niet te bebouwen gronden moeten worden ingericht binnen de mogelijkheden van een van de bestemmingen tuin I, tuin II, verkeersdoeleinden met erffunctie en openbaar groen.
- De ontsluiting van de woningen en de parkeerplaatsen moet vanaf de aansluitende wegen Huizermaatweg, Graaf Floris en Bovenweg gebeuren met dien verstande dat minimaal 70% van het aantal parkeerplaatsen vanaf de Huizermaatweg moet worden ontsloten.

3. Op de voorbereiding van een uitwerkingsplan als bedoeld in lid 1 is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 9 Tuin I**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Tuin I aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) groenvoorzieningen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) verhardingen;

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) de bouwhoogte van erf- en/of tuinafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
  - b) de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7.50 meter;
  - c) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een open constructie mag niet meer zijn dan 2.70 meter.

### Vrijstelling bouwvoorschriften

- 4) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3a voor het bouwen van tuin en/of erfafscheidingen in zijtuinen tot een hoogte van 2 meter mits wordt voldaan aan de volgende criteria:
  - a) op de erfgrens uitsluitend wanneer de erfafscheiding voldoet aan de daarvoor vastgestelde kwaliteitseisen;
  - b) in andere gevallen dient de tuinafscheiding een zodanige afstand ten opzichte van de erfgrens in acht te nemen dat tussen die tuinafscheiding en de erfgrens dermate hoog en dicht groen kan worden aangebracht, dat dit bouwwerk in afdoende mate blijvend aan het zicht vanuit het openbare gebied wordt onttrokken.
- 5) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3a om voor de voorgevelrooilijn een tuin en/of erfafscheidingen met een open constructie te mogen bouwen tot een hoogte van 1.80 meter, mits de voortuin als enige buitenruimte moet worden beschouwd.
- 6) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3a om voor de voorgevelrooilijn toegangspartijen te mogen bouwen met een maximale breedte van 5 meter en een maximale hoogte van 1.25 meter.

## **Artikel 10 Tuin II**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Tuin II aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven alsmede voor bij het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) verhardingen;
  - d) groenvoorzieningen;
  - e) overkappingen.

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) per hoofdgebouw mag niet meer dan 40 m<sup>2</sup> van de in dit artikel bedoelde gronden worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat indien deze gronden groter zijn dan 240 m<sup>2</sup> er een maximum van 60 m<sup>2</sup> geldt;
  - b) de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer zijn dan 2.75 meter;
  - c) de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 3 meter;
  - d) de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen;
  - e) de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 3.50 meter;
  - f) de diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanaf de van de weg afgekeerde bebouwingsgrens van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter zijn, met dien verstande dat de diepte van aan- en uitbouwen van vrijstaande woningen niet meer dan 5 meter mag zijn;
  - g) de afstand van de onder lid f bedoelde aan- en uitbouwen tot de achtererfgrens dient tenminste 5 meter te bedragen;
  - h) de afstand tussen een direct achter het hoofdgebouw gelegen bijgebouw en de achtergevel van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouw, dient tenminste 5 meter te bedragen.
- 4) Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a) andere bouwwerken zoals o.a. tuin- en/of erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn;
  - b) balkons bij drive-in woningen mogen maximaal 3 meter diep zijn en de bouwhoogte mag maximaal 4 meter zijn;
  - c) overige andere bouwwerken met een open constructie mogen maximaal 2.70 meter hoog zijn.

Vrijstelling bouwvoorschriften

- 5) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a) het bepaalde in lid 3e, mits de bouwhoogte niet meer dan 4.50 meter wordt en dit geen onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen geeft;
  - b) van het bepaalde in lid 4a, voor de bouwhoogte van een antennemast ten behoeve van een radio-ontvangst of zendinstallatie tot ten hoogste 3 meter boven de aanwezige bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen geeft;
  - c) van het bepaalde in lid 4c, voor de bouwhoogte van een schotelantenne met een doorsnede van maximaal 2 meter tot een bouwhoogte van 4.50 meter, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen oplevert.
  - d) het bepaalde in lid 3c, voor een goothoogte die niet hoger is dan de eerste bouwlaag, indien dit een betere aansluiting op het bestaande hoofdgebouw met zich meebrengt.
  - e) Het bepaalde in lid 4b voor een bouwhoogte van maximaal 5 meter mits van een geleidelijke afname in hoogte tot 4 meter sprake is.



## **Artikel 11 Bedrijfserf.**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Bedrijfserf aangewezen gronden zijn bestemd voor parkeervoorzieningen en bouwwerken ten behoeve van het gebouw waartoe de gronden behoren, alsmede voor tuinen.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - b) groenvoorzieningen;
  - c) verhardingen.

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
  - b) de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer zijn dan 1 meter;
  - c) de bouwhoogte van andere bouwwerken met open constructie mag niet meer bedragen dan 2.70 meter.

### Vrijstelling bouwvoorschriften

- 4) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3a voor het bouwen van maximaal 2 gebouwen zoals fietsenstallingen, met dien verstande dat:
  - a) de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 3 meter;
  - b) de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 25m<sup>2</sup>.

## **Artikel 12 Garageboxen**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Garageboxen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van voertuigen alsmede voor opslag voor huishoudelijk gebruik.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) garageboxen;
  - b) tuinen en verhardingen;
  - c) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Bouwvoorschriften

- 3) Bij het bouwen van gebouwen dienen de onderstaande bepalingen in acht te worden genomen:
  - a) de goothoogte mag niet meer zijn dan 2.50 meter;
  - b) de gebouwen moeten plat afgedekt worden.

## **Artikel 13 Maatschappelijke doeleinden**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a) onderwijsdoeleinden;
  - b) sociaal-medische doeleinden;
  - c) sociaal-culturele doeleinden;
  - d) levensbeschouwelijke doeleinden;
  - e) kinderopvang;
  - f) gemeentehuis;
  - g) brandweer;
  - h) politie;
  - i) verenigingen;
- 2) Onverminderd het hiervoor bepaalde zijn niet toegestaan:
  - a) detailhandel;
  - b) zakelijke dienstverlening, waaronder zelfstandige kantoren;
  - c) horeca.

### Voorzieningen

- 3) Ten behoeve van het in lid 1 toegestane gebruik zijn op deze gronden toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) parkeerplaatsen en andere verhardingen;
  - d) groenvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

- 4) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) de gebouwen dienen geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd;
  - b) onverminderd het hiervoor onder lid a) vermelde gelden voor het overige de aanduidingen op de plankaart, alsmede geldt – voor zover er geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven – de bepaling dat de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 meter moet bedragen.

### Vrijstelling

- 5) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en toestaan dat de gronden en bouwwerken tevens worden gebruikt voor activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze activiteiten.

### Wijzigingsbevoegdheid

- 6) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor wat betreft de op de kaart daartoe aangegeven gebieden, met dien verstande dat:
  - a) de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend uitgeoefend mag worden ten dienste van een totaal nieuwe planopzet voor de gehele als zodanig op de kaart aangegeven gebieden;
  - b) de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de geldende bestemming(en), voor zover afwijkend van de toe te laten bestemmingen komt (komen) te vervallen;

- c) de wijziging uitsluitend één- of meergezinshuizen met tuinen en de bijbehorende bestemming verkeersdoeleinden met erffunctie mag betreffen, waarop de betreffende bepalingen uit deze voorschriften van toepassing zullen zijn;
  - d) bij de wijziging geldt als maximaal toelaatbare goothoogte de ter plaatse volgens dit bestemmingsplan toegestane goothoogte. Indien vanwege de aansluiting met de directe omgeving een hogere goothoogte gewenst is, kan daarin bij de wijziging worden voorzien;
  - e) bij de wijziging wordt voorzien in voldoende parkeerruimte (op grond van artikel 3);
  - f) bij de wijziging geldt dat de dakhelling minimaal 30° moet en maximaal 55° mag bedragen,
- 7) Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bepaald in lid 6, is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

## **Artikel 14 Detailhandel**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven en daghoreca.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) parkeerplaatsen en andere verhardingen;
  - d) groenvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) de gebouwen dienen geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd;
  - b) onverminderd het hiervoor onder lid a) vermelde gelden de aanduidingen op de plankaart.

### Vrijstelling

- 4) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor horeca, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging niet meer dan 200 m<sup>2</sup> mag bedragen.

## **Artikel 15 Sport- en recreatiedoeleinden**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Sport- en recreatiedoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor sport-, verenigings-, en recreatieactiviteiten.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemmingen toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) parkeerplaatsen en andere verhardingen;
  - d) groenvoorzieningen en waterpartijen;
  - e) sportvelden.

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen van gebouwen geldt het volgende:
  - a) de gebouwen dienen geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd;
  - b) onverminderd het hiervoor onder lid 3 vermelde gelden de aanduidingen op de kaart;
- 4) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:
  - a) de bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 9 meter bedragen
  - b) de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2.50 meter bedragen.

### Vrijstelling bouwvoorschriften

- 5) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4a, tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.
- 6) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 voor kleine gebouwtjes zoals fietsenstallingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>.

## **Artikel 16 Uitgaanscentrum (UC)**

### Doeleindenschrijving

- 1) De op de kaart voor Uitgaanscentrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a) horeca, tot een maximale omvang van 1000 m<sup>2</sup> b.v.o.;
  - b) theater;
  - c) bioscoop;
  - d) bowlingcentrum;
  - e) snooker- en/of poolcentrum;
  - f) speelautomatenhal, tot een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup> b.v.o.;
  - g) bibliotheek.
  
- 2) Onverminderd het hiervoor bepaalde is niet toegestaan:
  - a) een discotheek/bar-dancing;
  - b) een coffeeshop;
  - c) een seksinrichting;
  - d) een escortbedrijf;
  - e) een sekswinkel;
  - f) een kansautomatenhal.

### Voorzieningen

- 3) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) verhardingen, zoals pleinen, wegen, trottoirs en parkeerplaatsen;
  - d) groenvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

- 4) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) de gebouwen dienen geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd.
  - b) onverminderd het hiervoor onder lid a) vermelde gelden de aanduidingen op de plankaart.

### Vrijstelling

- 5) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van niet in deze bepaling omschreven recreatieve, sportieve en culturele activiteiten, mits deze qua aard, omvang en uitstraling geen onevenredige afbreuk doen aan het multifunctionele karakter van het uitgaanscentrum.

## **Artikel 17 Kantoren**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren. Voor zover nader op de kaart is aangegeven zijn tevens de bestaande, afwijkende bedrijfsactiviteiten toegestaan en voor zover nader op de kaart is aangegeven zijn de gronden tevens bestemd voor sport- en recreatiedoeleinden.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) groen en parkeervoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

- 3) De gebouwen dienen geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd;
- 4) Onverminderd het hiervoor onder lid 3 vermelde gelden voor het overige de aanduidingen op de kaart;
- 5) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:
  - a) van een erf- of terreinafscheiding en van overige niet in dit artikel genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag van de voet af gemeten de bouwhoogte niet meer zijn dan 2 meter, met dien verstande dat van een erf- of terreinafscheiding die vóór de voorgevelrooilijn dan wel buiten de bebouwingsgrenzen wordt geplaatst, de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 1 meter;
  - b) van vlaggen- en lichtmasten mag de bouwhoogte gemeten vanaf de voet, niet meer bedragen dan 7.50 meter.



## **Artikel 18 Openbaar groen**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Openbaar Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar groen.
- 2) Indien de gronden zijn aangeduid met een P, mag onder het maaiveld een parkeerkelder gerealiseerd worden.

### Voorzieningen

- 3) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder straatmeubilair;
  - b) verhardingen, waaronder fiets- en voetpaden;
  - c) groenvoorzieningen, waaronder singels & waterpartijen;
  - d) speelvoorzieningen;
  - e) parkeerkelder.

### Bouwvoorschriften

- 4) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 5 meter, met uitzondering van straatmeubilair, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag zijn.

## **Artikel 19 Verkeersdoeleinden**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, en groenvoorzieningen.
- 2) Voorzover op de kaart is aangegeven, is tevens een openbaar vervoerstracé t.b.v. een sneltram of een andere vorm van openbaar vervoer per rail toegestaan.
- 3) Voorzover op de kaart is aangegeven, is bebouwing t.b.v. een busstation met kiosk toegestaan.

### Voorzieningen

- 4) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) verhardingen, parkeerplaatsen, -stroken of –vakken;
  - b) groenvoorzieningen en geluidswerende voorzieningen;
  - c) openbaar vervoersvoorzieningen, waaronder bijvoorbeeldabri's;
  - d) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die behoren tot het straatmeubilair.

### Bouwvoorschriften

- 5) De bouwhoogte van gebouwen, waaronderabri's, mag niet meer zijn dan 3,50 meter;
- 6) De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter bedragen, met uitzondering van verkeerslichten en (licht-)masten en verkeersaanduidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 14 meter mag bedragen.

## **Artikel 20 Verkeersdoeleinden met erffunctie**

### Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Verkeersdoeleinden met erffunctie aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en straten met een beperkte verkeersfunctie, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) verhardingen, parkeerplaatsen, -stroken of –vakken;
  - b) groenvoorzieningen en speelplaatsen;
  - c) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die behoren tot het straatmeubilair.

### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen geldt de volgende bepaling:
  - a) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3,50 meter, met uitzondering van verkeerslichten en (licht-)masten en verkeersaanduidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 meter mag zijn.

## **Artikel 21 Nutsdoeleinden**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsdoeleinden.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) groenvoorzieningen en verhardingen.

### Bouwvoorschriften

- 3) De bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3.50 meter.
- 4) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:
  - a) de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
  - b) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een open constructie mag maximaal 2.70 meter bedragen.

## **Artikel 22 Benzineservicestation**

### Doeleindenschrijving

- 1) De op de kaart voor Benzineservicestation aangewezen gronden zijn bestemd als een verkooppunt van motorbrandstoffen, waaronder geen LPG begrepen wordt, met als nevenactiviteiten het uitvoeren van lichte reparaties aan motorvoertuigen, het wassen van motorvoertuigen en de verkoop van aanverwante weggebonden dan wel overige artikelen tot een maximale verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) van 50 m<sup>2</sup>.

### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) parkeerplaatsen en andere verhardingen;
  - d) groenvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

- e) Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de plankaart.

## **Artikel 23 Gemengde doeleinden (GD)**

### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Gemengde doeleinden aangewezen gronden zijn voor:
  - a) wat betreft de begane grondlaag bestemd voor kantoren en dienstverlenende bedrijven;
  - b) wat betreft de boven de begane grondlaag gelegen bouwlagen bestemd voor woondoeleinden.
- 2) Onverminderd het in sub 1a. bepaalde zijn niet toegestaan:
  - a) detailhandelsbedrijven;
  - b) horecabedrijven;
  - c) seksinrichtingen, escortbedrijven en sekswinkels.

### Voorzieningen

- 3) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) verhardingen, zoals pleinen, wegen, trottoirs en parkeerplaatsen;
  - d) groenvoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

- 4) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a) de gebouwen dienen geheel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen te worden gebouwd;
  - b) onverminderd het hiervoor onder lid 1 vermelde gelden de aanduidingen op de plankaart.

### Vrijstelling

- 5) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van bepaalde in de leden 1a en 2a ten behoeve van vestiging van detailhandelsbedrijven voor zover de gronden nader op de plankaart zijn aangeduid en met dien verstande dat de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van deze vestigingen niet meer dan 100m<sup>2</sup> mag bedragen.

## **Artikel 24 Leidingen**

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden die op de plankaart als zodanig zijn aangegeven zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse aardgastransportleiding (ontwerpdruk 40 bar) met een veiligheidsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### Vorrangsbepaling

2. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### Bouwvoorschriften vanwege de bestemming 'Leidingen'

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde gronden leidingen worden gebouwd.

### Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

4. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en burgemeester en wethouders hierover tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

### Aanlegvoorschriften

5. Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - het oprichten van bouwwerken;
  - het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
  - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - diepploegen;
  - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
  - het permanent opslaan van goederen waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
  - het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### Uitzonderingsbepalingen

6. Het verbod als bedoeld in lid 5 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

Adviesprocedure

8. Alvorens over het verlenen van een aanlegvergunning voor de samenvallende bestemming(en) te beslissen, winnen burgemeester en wethouders tijdig schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.



## **Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen**

### ***Artikel 25 Gebruik van gronden en bouwwerken***

- 1) Het is verboden de gronden en bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken in strijd met de bestemming.
- 2) Onder het verboden gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik:
  - a) als standplaats voor onderkomens;
  - b) voor het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen en onderdelen daarvan;
  - c) als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen stoffen of produkten, behoudens indien en voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.
- 3) Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van dat voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 4) Bij niet-naleving van de aan een vrijstelling gebonden voorwaarden, wordt het betrokken strijdige gebruik geacht plaats te vinden zonder vrijstelling.
- 5) Indien burgemeester en wethouders de in lid 3 bedoelde vrijstelling verlenen, kunnen zij bovendien vrijstelling verlenen van de bouwvoorschriften om bestaande gebouwen gedeeltelijk te vernieuwen, gedeeltelijk te veranderen of te vergroten. Deze vrijstelling wordt slechts verleend indien:
  - a) het gedeeltelijk vernieuwen, gedeeltelijk veranderen of vergroten plaatsvindt ten behoeve van het strijdige gebruik waarvoor vrijstelling is verleend, en
  - b) het gedeeltelijk vernieuwen, gedeeltelijk veranderen of vergroten in overeenstemming is met de bij de bestemming van die grond voorgeschreven plaatsing en horizontale en verticale afmetingen van de gebouwen.

## **Artikel 26 Algemene vrijstellingsbepalingen**

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften in dit plan voor:

1) nutsvoorzieningen:

voor het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, telefooncellen, wachthuisjes voor de openbare middelen van vervoer, schakelhuisjes, transformatorstations en gas-, meet- en regelstations (met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen) met een maximum oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag zijn, alsmede voor het bouwen van ondergrondse containers (met de daarbij behorende bovengrondse inworpszuilen) voor de opvang van huishoudelijk- en/of bedrijfsafval;

2) antennemasten:

voor het bouwen van antenne-installatie ten behoeve van het mobiele netwerk, met dien verstande dat:

- a) er zoveel mogelijk medegebruik wordt nagestreefd
- b) de bouwhoogte maximaal 35 meter mag bedragen;
- c) de installatie geen afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;

3) geringe afwijkingen:

- a) die in het belang zijn van een technisch of stedenbouwkundig beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of
- b) in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of
- c) wegens onnauwkeurigheid van de kaart, met dien verstande, dat een afwijking in situering niet meer dan 3 meter en een afwijking in verticale zin niet meer dan 30 cm mag zijn;

Voordat wordt beslist omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit lid worden belanghebbenden door of vanwege burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld van het verzoek om vrijstelling kennis te nemen en van hun eventuele bedenkingen blijk te geven.

4) beroep aan huis:

van het bepaalde in de artikelen 4, 5 en 10 voor de uitoefening van een beroep aan huis mits dit gebruik:

- a) geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer (vergunning of A.m.v.B., met uitzondering van tandartsenpraktijken) valt;
- b) geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en een kleinschalig karakter heeft;
- c) het uiterlijk aanzien van de woning niet aantast;
- d) niet gepaard gaat met reclame-uitingen die strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
- e) de woonfunctie in overwegende mate in tact laat;
- f) uitsluitend door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend;

Voordat wordt beslist omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in dit lid worden belanghebbenden door of vanwege burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld van het verzoek om vrijstelling kennis te nemen en van hun eventuele bedenkingen blijk te geven.

- 5) maatafwijkingen:  
voor afwijkingen tot ten hoogste 10 % van de voorgeschreven maten inzake hoogten, afstanden en oppervlakten, indien dit in het belang is van een doelmatiger of esthetisch of technisch beter verantwoorde uitvoering van bouwwerken.

## **Artikel 27 Nadere eisen**

- 1) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in artikel 4, 5, 6, 10 tot en met 17, 21, 22 en 23 voorgeschreven bepalingen nadere eisen te stellen aan de plaatsing en afmetingen van bouwwerken, alsmede ten aanzien van de kapvorm en nokrichting van gebouwen.
- 2) Deze nadere eisen, genoemd in lid 1, mogen slechts worden gesteld:
  - a) indien dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundige beeld dat met het bestemmingsplan wordt beoogd;
  - b) met het doel te voorkomen, dat onevenredige schade wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - c) met het doel te voorkomen dat gronden en bouwwerken bij calamiteiten onbereikbaar zouden zijn.

## **Artikel 28 Overgangsbepalingen**

### Gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor bouwen.

- 1) het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet;
- 2) het onder 1 bedoelde gebruik mag worden gewijzigd in een minder van het plan afwijkend gebruik;
- 3) het is verboden het onder 1 bedoelde gebruik te wijzigen, indien daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

### Bouwen.

- 4) Een bouwwerk, dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan bestond of nadien legaal is of kan worden gebouwd en afwijkt van het plan mag, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet zullen worden vergroot:
  - a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b) geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, met inachtneming van de grenzen die ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is en mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen twee jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
  - c) met vrijstelling van burgemeester en wethouders worden vergroot tot een omvang die niet meer bedraagt dan 15% van (de oppervlakte /de inhoud van) het in de aanhef bedoelde bouwwerk.

## ***Artikel 29 Strafbepaling***

Overtreding van het bepaalde in artikel 25, eerste lid en artikel 28, derde lid, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

**Artikel 30 Titel**

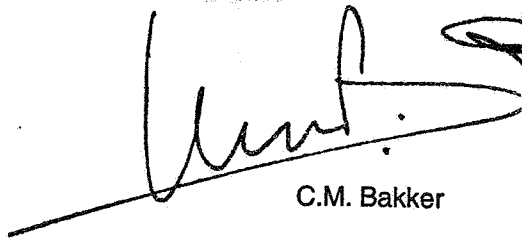
Dit plan kan worden aangehaald onder de titel:  
"Bestemmingsplan Kom - Oost".

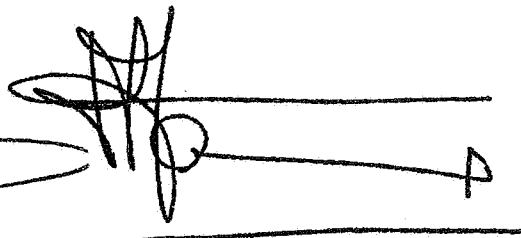
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Huizen van

27 JUNI 2002

de secretaris,

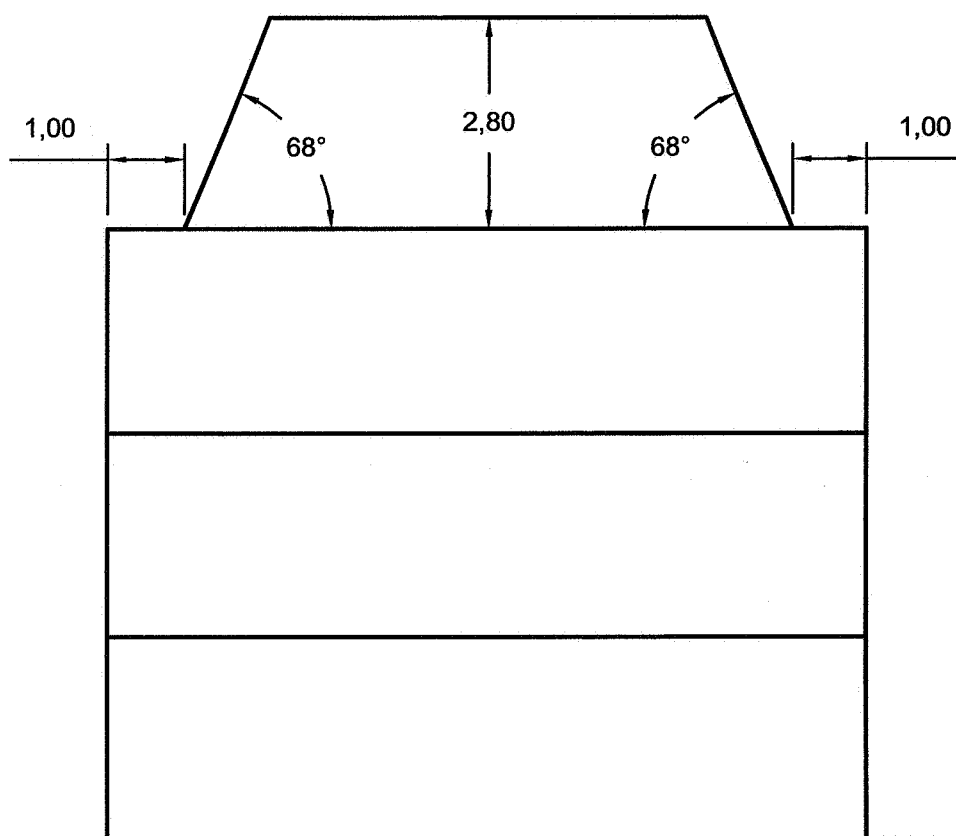
de voorzitter,

  
C.M. Bakker

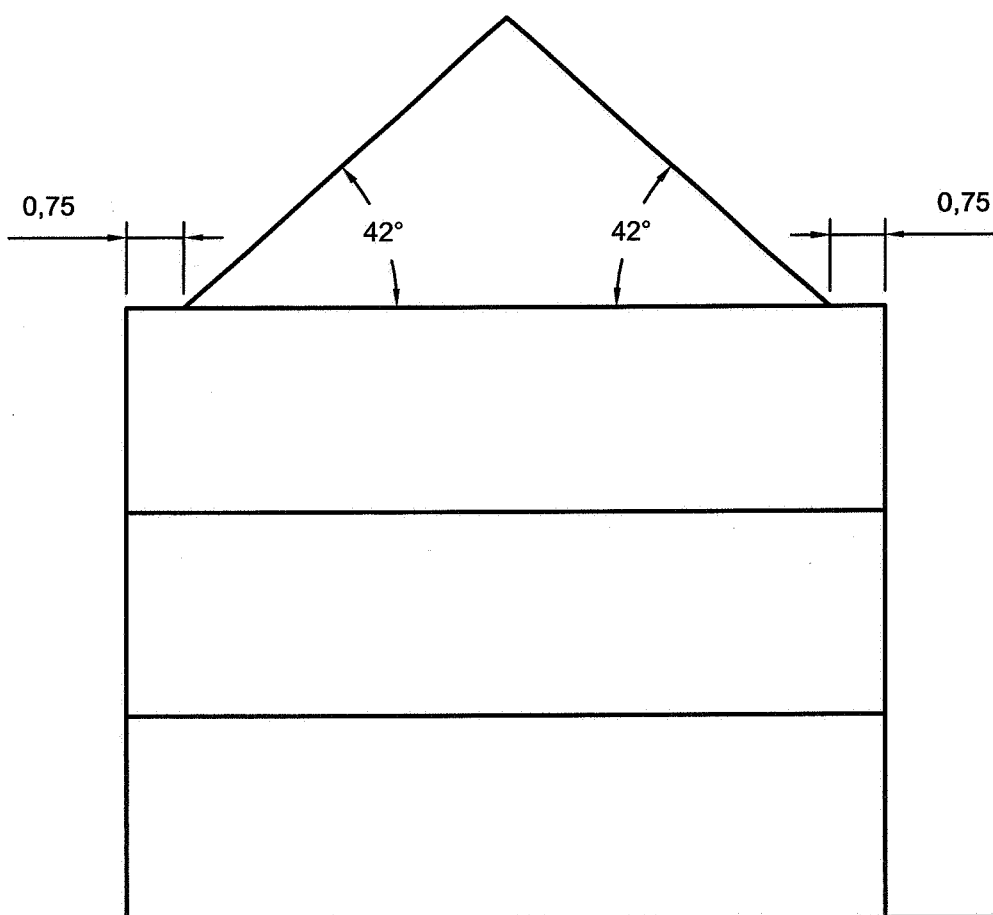
  
Drs. H.J. Verdier

**Bijlage I**





**Bijlage II**



# **B**

## **Voorschriften 1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Kom Oost**

# VOORSCHRIFTEN

De voorschriften van het bestemmingsplan Kom-Oost zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 2002 worden als volgt gewijzigd.

## Artikel I

Het plan:                   Onder het plan wordt verstaan het bestemmingsplan Kom-Oost, 1<sup>e</sup> partiële herziening

## Artikel II

### **Lid A**

Aan artikel 1 (Begripsbepalingen) worden de volgende bepalingen toegevoegd:

#### 43) Erker:

Een uitbouw van ondergeschikte betekenis aan de begane grond waarvan de wanden, m.u.v. de borstwering, door vensters zijn gevormd.

#### 44) Kiosk:

Een verkooppunt van kleinere producten zoals tijdschriften, kranten, bloemen, fruit, snoep en rookwaren, warme en koude niet alcoholische dranken en niet ter plaatse bereide etenswaren

#### 45) Referentie-maaiveld:

- bij op te richten hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens (ter plaatse van de hoofdtoegang) vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en de perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- bij op te richten bijgebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- bij te veranderen, uit te breiden en/of gedeeltelijk te vernieuwen gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct grenst aan de openbare weg: de hoogte van de weg ter plaatse van de perceelsgrens; bij een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat niet direct grenst aan de openbare weg: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

#### 46) Bedrijf aan huis:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is;

### **Lid B**

Uit artikel 1 (Begripsbepalingen) wordt de definitie van beroep aan huis en 'het plan' (30) als volgt gewijzigd:

7) Beroep aan huis:

Het uitoefenen van een beroep aan huis of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen terrein, met uitzondering van detailhandel en seksinrichtingen, waarbij de aard en omvang van de beroepsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is;

30) Het plan:

Onder het plan wordt verstaan het bestemmingsplan Kom-Oost, 1<sup>e</sup> partiële herziening van de gemeente Huizen.

**Artikel III**

Artikel 2 (Wijze van meten), leden B, C en F sub d worden als volgt gewijzigd:

- B) Bouwhoogte van bouwwerken: vanaf het referentie-maaiveld tot aan het hoogste punt van de bouwwerken
- C) Goothoogte van bouwwerken: vanaf het referentie-maaiveld tot het snijpunt van het dakvlak met (het verlengde van) elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak bij hellende dakvlakken, dan wel het hoogste punt van het dak (inclusief dakrand) bij platte afdekking.
- F) d) met 1,0 meter. voor erkers, mits deze niet breder zijn dan 4 meter, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag, de afstand van de erker tot het openbaar gebied minimaal 3,5 meter bedraagt en bij erkers aan de zijkant van de woning de afstand tussen de erker en de zijerfgrens minimaal 2 meter bedraagt

**Artikel IV**

Artikel 3 (Algemene parkeerbepaling) wordt als volgt gewijzigd

- 1) a. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 6, 13 tot en met 17, 22 en 23 mag geen nieuw bouwwerk worden opgericht, een bestaand bouwwerk worden vergroot en/of in functie veranderd, indien op het bijbehorende bouwperceel geen gronden beschikbaar zijn voor parkeerplaatsen volgens volgende regeling:

<b>Functie</b>	<b>Oprichting/vergroting/ verandering</b>
Praktijkruimten	1 parkeerplaats per 20 m <sup>2</sup> bvo
Maatschappelijke doeleinden	1 parkeerplaats per 35 m <sup>2</sup> bvo
Detailhandel	1 parkeerplaats per 25 m <sup>2</sup> bvo
Bedrijven	1 parkeerplaats per 50 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren	1 parkeerplaats per 40 m <sup>2</sup> bvo
Dienstverlening	1 parkeerplaats per 40 m <sup>2</sup> bvo
Horeca	1 parkeerplaats per 15 m <sup>2</sup> bvo
Benzineservicestation	1 parkeerplaats per 20 m <sup>2</sup> bvo
Uitgaanscentrum	1 parkeerplaats per 20 m <sup>2</sup> bvo
Sporthal/zwembad	1 parkeerplaats per 35 m <sup>2</sup> bvo
Wonen	1,8 parkeerplaats per woning

- b. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen volgens lid 1a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor parkeerplaatsen in gebruik zijnde of voor parkeerplaatsen geplande gronden buiten beschouwing gelaten.
- c. Voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken parkeerplaatsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd.
- d. Indien bij de eindberekening het aantal parkeerplaatsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond.
- e. Voor niet onder lid 1a genoemde functies geldt de parkeernorm zoals opgenomen in Parkeerkencijfers – ASVV 2004, Crow 2e herziene druk oktober 2004, blz. 211 tot en met 223. Uitgegaan dient te worden van de kolommen “rest bebouwde kom” en van de rij “matig stedelijk”. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.
- 2) a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 1a, indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden t.b.v. een parkeerplaats en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in parkeerplaatsen voorzien is of kan worden of op het bouwperceel reeds voldoende grond beschikbaar is voor het volgens lid 1a vereiste aantal parkeerplaatsen.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van lid 1a, indien op grond van de parkeernorm zoals opgenomen in Parkeerkencijfers – ASVV 2004, Crow 2e herziene druk oktober 2004, blz. 211 tot en met 223 een minder aantal parkeerplaatsen is vereist. Uitgegaan dient te worden van de kolommen “rest bebouwde kom” en van de rij “matig stedelijk”. Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven.

## **Artikel V**

### **Lid A**

Artikel 4 (Eengezinshuizen) lid 1 en lid 3 sub a worden als volgt gewijzigd:

#### **Doeleindenomschrijving**

- 1) De gronden die op de kaart voor Eengezinshuizen zijn aangegeven, zijn bestemd voor woondoeleinden en ‘beroep aan huis’.

#### **Bouwvoorschriften**

- 3) a) IIB 2 lagen met zadeldak, goothoogte niet meer dan 7 m, met dien verstande dat de goothoogte over tweederde van de breedte van de achtergevel niet meer dan 8,5 meter mag zijn.

### **Lid B**

Aan artikel 4 (Eengezinshuizen) wordt lid 5 toegevoegd:

#### **Gebruiksvoorschriften**

- 5) Voor het mede gebruik van een woning voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(-s) van de woning;
- b. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
- c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
- d. het gebruik mag het uiterlijk aanzien van de woning niet aantasten;
- e. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
- f. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
- g. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

## **Artikel VI**

Artikel 5 (Meergezinshuizen), wordt als volgt gewijzigd

- 5) Voor zover de gronden zijn aangeduid met **p** is tevens parkeren op de begane grond toegestaan
- 6) Voor zover de gronden zijn aangeduid met **pk** is onder de begane grondlaag een parkeerkelder toegestaan
- 7) Voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid, is op de begane grond tevens een kiosk, een kantoor of een dienstverlenend bedrijf toegestaan.

### Voorzieningen

- 8) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a) gebouwen;
  - b) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - c) tuinen en erven;
  - d) parkeerkelders.

### Bouwvoorschriften

- 9) Voor het bouwen geldt dat er niet in meer bouwlagen mag worden gebouwd dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de gebouwen plat afgedekt moeten zijn.
- 10) Gronden zijn aangeduid als onderdoorgang mogen vanaf het aansluitend afgewerkte maaiveld tot een hoogte van niet minder dan 3,5 meter niet bebouwd worden.

## **Artikel VII**

De artikelen 7 (Woningbouw, uit te werken) en 8 (woningbouw en kantoren, uit te werken) komen te vervallen

## **Artikel VIII**

Artikel 9 (Tuin I) wordt als volgt gewijzigd:

### Doeleindenomschrijving:

- 1) De op de kaart voor Tuin I aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven

### Voorzieningen:

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen en zwembaden hieronder niet begrepen;



- b. verhardingen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan bij vrijstaande woningen en hoekwoningen

#### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer zijn dan 1 meter;
  - b. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag in zijtuinen, mits ten minste op 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel, niet meer zijn dan 2 meter;
  - c. voor de voorgevelrooilijn mag een erf- of perceelsafdeling met een open constructie gebouwd worden tot een hoogte van 1,8 meter, mits de voortuin als enige buitenruimte moet worden beschouwd;
  - d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,50 meter;
  - e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

#### Vrijstelling bouwvoorschriften

- 4) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3a bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen om voor de voorgevelrooilijn toegangspartijen te mogen bouwen met een maximale breedte van 5 meter en een maximale hoogte van 1.50 meter.

#### Vrijstelling

- 5) burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b voor parkeervoorzieningen bij middenwoningen wanneer de parkeersituatie in de directe omgeving daarvoor aanleiding geeft.

### **Artikel IX**

Artikel 10 (Tuin II), wordt als volgt gewijzigd:

#### Doeleindenomschrijving

- 1) De op de kaart voor Tuin II aangewezen gronden zijn bestemd voor bij het hoofdgebouw behorende tuinen en erven en voor een met de woonbestemming samenhangend 'beroep aan huis'.

#### Voorzieningen

- 2) Op en in deze gronden zijn in verband met de bestemming toelaatbaar:
  - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
  - c. dakloze zwembaden
  - d. parkeervoorzieningen en verhardingen

#### Bouwvoorschriften

- 3) Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - a. per hoofdgebouw mag niet meer dan 40 m<sup>2</sup> van de in dit artikel bedoelde gronden worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits het betreffende gedeelte van het perceel met niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat indien deze gronden groter zijn dan
    - 200 m<sup>2</sup> er een maximum van 60 m<sup>2</sup> geldt;
    - 300 m<sup>2</sup> er een maximum van 80 m<sup>2</sup> geldt.

- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer zijn dan 3 meter;
  - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer zijn dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  - d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer zijn dan 3,5 meter;
- 4) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings mag niet meer zijn dan 2 meter;
  - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,5 meter;
  - c. de bouwhoogte van dakloze zwembaden mag niet meer zijn dan 0,2 meter;
  - d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;
  - e. balkons bij drive-inwoningen mogen maximaal 3 meter diep zijn en de bouwhoogte mag maximaal 4 meter zijn.

#### Vrijstelling

- 5) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
- a. het bepaalde in lid 3, sub a voor een maximum oppervlak van 60 m<sup>2</sup>, mits er geen sprake is van een onevenredige verdichting van het perceel en/of onevenredige aantasting van de woonsituatie
  - b. het bepaalde in lid 3, sub d, mits de bouwhoogte niet meer wordt dan 4,50 meter en dit geen onevenredige schaduwwerking en/of zichthinder voor aangrenzende percelen geeft;
  - c. van het bepaalde in lid 4, sub d voor de bouwhoogte van een schotelantenne met een doorsnede van maximaal 2 meter tot een bouwhoogte, gemeten vanaf de voet, van 5 meter, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen oplevert;
  - d. van het bepaalde in lid 4, sub d voor de bouwhoogte van een antennemast voor een radio ontvangst of zendinstallatie tot ten hoogste 3 meter boven de aanwezige bouwhoogte van de omliggende hoofdgebouwen, mits dit geen onaanvaardbare zichthinder voor aangrenzende percelen geeft;

#### Gebruiksvoorschriften

- 6) Voor het (mede)gebruik van een aan/uitbouw en/of bijgebouw voor het uitoefenen van een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:
- a. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(-s) van de bijbehorende woning;
  - b. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
  - c. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven;
  - d. het gebruik mag het uiterlijke aanzien van de woning met eventuele aan/uitbouw(en) en/of bijgebouw(en) niet aantasten;
  - e. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
  - f. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
  - g. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige

hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

### **Artikel X**

Artikel 13 (Maatschappelijke doeleinden) wordt als volgt gewijzigd:

- 5) Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van erf- en perceelsgrenzen mag voor het perceelsgedeelte gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet meer zijn dan 1,50 meter en overigens niet meer dan 2 meter;
  - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 7,5 meter;
  - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter.

### **Vrijstelling**

- 6) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en toestaan dat de gronden en bouwwerken tevens worden gebruikt voor activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met deze activiteiten.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

- 7) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor wat betreft de op de kaart daartoe aangegeven gebieden, met dien verstande dat:
  - a) de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend uitgeoefend mag worden ten dienste van een totaal nieuwe planopzet voor de gehele als zodanig op de kaart aangegeven gebieden;
  - b) de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de geldende bestemming(en), voor zover afwijkend van de toe te laten bestemmingen komt (komen) te vervallen;
  - c) de wijziging uitsluitend één- of meergezinshuizen met tuinen en de bijbehorende bestemming verkeersdoeleinden met erffunctie mag betreffen, waarop de betreffende bepalingen uit deze voorschriften van toepassing zullen zijn;
  - d) bij de wijziging geldt als maximaal toelaatbare goothoogte de ter plaatse volgens dit bestemmingsplan toegestane goothoogte. Indien vanwege de aansluiting met de directe omgeving een hogere goothoogte gewenst is, kan daarin bij deze wijziging worden voorzien;
  - e) bij de wijziging wordt voorzien in voldoende parkeerruimte (op grond van artikel 3).
- 8) Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bepaald in lid 7, is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

### **Artikel XI**

Aan artikel 17 (kantoren) wordt lid 6 toegevoegd, dit lid zal als volgt luiden:

### **Vrijstelling**

- 6) Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de vestiging van maatschappelijke doeleinden.

## **Artikel XII**

Artikel 26 (algemene vrijstellingsbepalingen) wordt als volgt gewijzigd:

### 4) erkers

voor het bouwen van een erker met een diepte van maximaal 1,5 meter mits de woning van verzoeker om de daartoe benodigde bouwvergunning deel uitmaakt van een woningblok – bestaande uit een dubbele woning of drie of meer aaneengesloten woningen – waar reeds een legale erker met een diepte van 1,5 meter aanwezig is.

### 5) Bedrijf aan huis

- a. van het bepaalde in de artikelen 4 en 10 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden
  1. het gebruik mag uitsluitend uitgeoefend worden door de bewoner(-s) van de bijbehorende woning;
  2. het gebruik mag uitsluitend bestaan uit bedrijfsactiviteiten zoals toegestaan in de categorieën 1 en 2 van als bijlage opgenomen lijst van bedrijven, dan wel die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de aangegeven categorieën;
  3. het gebruik mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de woning en de omgeving en moet een kleinschalig karakter hebben;
  4. de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd;
  5. het gebruik mag het uiterlijk aanzien van de woning met eventuele aan/uitbouw(en) of bijgebouw(en) niet aantasten;
  6. reclame-uitingen mogen niet strijdig zijn met het woonkarakter van de omgeving;
  7. het gebruik mag geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengen;
  8. het gebruik mag geen ernstige en/of onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en niet onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen;
- b. voordat wordt beslist omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in 4 sub a worden belanghebbenden door of vanwege burgemeester en wethouders in de gelegenheid gesteld van het verzoek om vrijstelling kennis te nemen en van hun eventuele bedenkingen blijk te geven

### 6) maatafwijkingen:

voor afwijkingen tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten inzake hoogten, afstanden en oppervlakten, indien dit in het belang is van een doelmatiger of esthetisch of technisch beter verantwoorde uitvoering van bouwwerken.

## **Artikel XIII**

Artikel 28 (overgangsbepalingen) wordt als volgt gewijzigd:

### Bouwwerken

- 1) Bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien nog kunnen worden opgericht met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die afwijken van het plan, mogen op voorwaarde dat de bestaande afwijking van het plan naar aard noch omvang wordt vergroot en behoudens onteigening:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de betreffende bouwvergunning bij Burgemeester en wethouders is aangevraagd binnen achttien maanden na de datum van de calamiteit;
  - c. eenmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaande inhoud.

- 2) Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan en illegaal tot stand zijn gekomen onder de werking van het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### Gebruik

- 3) Het gebruik van de gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in artikel 25 lid 1 bepaalde en dat reeds plaatsvond vóór de datum, waarop het plan onherroepelijk rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet.
- 4) Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen, tot die datum geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- 5) Het is verboden het met het plan strijdige gebruik van de gronden en opstallen te wijzigen, tenzij door wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

#### Artikel XIV

Artikel 29 (strafbepaling) wordt als volgt gewijzigd:

Een overtreding van artikel 25 eerste lid en artikel 28 derde lid wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten

#### Artikel XV                      **Slotbepaling**

Artikel 30 (titel) wordt als volgt gewijzigd:

Dit geldende plan inclusief de wijzigingen kan worden aangehaald onder de titel:  
'Bestemmingsplan Kom-Oost, 1<sup>e</sup> partiële herziening'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 27 maart 2008

de raadsgriffier,

de voorzitter,

# **C**

## **Voorschriften 2<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Kom Oost**



## G2° partiele herziening Bestemmingsplan Kom-Oost

### *Inleiding*

Het bestemmingsplan Kom-Oost (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2002) is op 27 juni 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

In 2007 is dit bestemmingsplan voor de eerste keer partieel herzien, deze 1e partiële herziening had vooral betrekking op twee uit te werken bestemmingen en betrof verder de aanpassing van een aantal voorschriften.

Binnen het bestemmingsplan Kom-Oost staan twee bouwprojecten op stapel die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen. Een integrale herziening van het bestemmingsplan Kom-Oost staat echter pas op de gemeentelijke planning voor 2011/2012.

Daarom heeft de gemeente besloten om voor die twee projecten het bestemmingsplan opnieuw partieel te herzien.

## TOELICHTING

### **1. Redenen herziening**

Deze 2° partiele herziening is nodig voor de realisering van de volgende twee bouwprojecten:

- Bouwplan Huizermaatweg
- Uitbreiding kerkelijk Centrum de Akker

#### **1.1 Bouwplan Huizermaatweg**

Binnen het bestemmingsplan Kom-Oost ligt er tussen de Huizermaatweg en het Gooierserf een zone met gemengde functies: vooral woningen, kantoren en gebouwen met een bijzondere functie als kerkgebouwen en scholen.

In afwijking van de oorspronkelijke gedachte van die centrumzone zijn er destijds twee bedrijfsgebouwen neergezet die, achteraf gezien, door de te industriële uitstraling en het industriële gebruik als laden en lossen minder in dit gebied passen.

Daarom en ook door de grote behoefte aan woningen hebben initiatiefnemers in overleg met de gemeente Huizen het plan opgevat om deze twee bedrijfsgebouwen te vervangen door woningen.

Concreet is een bouwplan ontwikkeld in de vorm van drie appartementengebouwen (een in vier en twee in zes lagen) voor totaal maximaal zo'n 96 woningen. De twee appartementengebouwen in zes lagen zijn bedoeld voor jongerenwoningen, het vierlaagse gebouw voor seniorenwoningen. Onder het woningbouwcomplex is een parkeerkelder gedacht.

Het plan past wat betreft de functie niet binnen de geldende bestemming (kantoren waarbij de bestaande, afwijkende, bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan) en ook niet wat betreft de hoogte. De hoogten die het bestemmingsplan aangeven komen overeen met de bestaande hoogten van de twee bedrijfsgebouwen, maar zijn niet toereikend voor de appartementengebouwen. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

De motivering voor deze afwijkingen zijn de volgende:

#### *Functie:*

In deze centrumzone binnen het bestemmingsplan Kom-Oost staan verschillende kantoorgebouwen leeg. Het ligt daarom niet voor de hand, nu de twee bedrijven vertrekken, om binnen de geldende bestemming kantoren aan die invulling te denken.

Daarnaast is er wel een grote behoefte aan woningen in Huizen, vooral in de doelgroep (senioren en jongeren) waaraan hier wordt gedacht. Bovendien is de woonfunctie binnen deze centrumzone nu ook vertegenwoordigd en sluit dit gebied aan de oostkant aan een woongebied aan.

Daarom is er alles voor te zeggen om ook op deze locatie woningen te bouwen.

*Hoogte:*

Deze centrumzone onderscheidt zich niet alleen wat betreft de functie, maar ook wat betreft de hoogte van de omliggende (woon)gebieden. Zowel de kantoren als de woningen zijn veelal in een hoogte van minimum zo'n vier lagen gebouwd; daarbij vorm het centrum Oostermeent, aan de oostkant van deze zone een climax met een maximum hoogte van 11 woonlagen.

Aan de oostkant van deze locatie zijn eerder appartementengebouwen in vijf lagen gerealiseerd. Daarmee is bij de keuze voor vier en zes lagen rekening gehouden. Daarnaast ligt het voor de hand dat deze zone aan de westkant, rond gemeentehuis, politiebureau en zorgcentrum (met nu maximaal vijf lagen) op den duur een hoogteaccent van minimaal zo'n zes lagen krijgt.

De twee appartementengebouwen van zes lagen spelen daar al op in, het meest oostelijke gebouw in vier lagen vormt de overgang naar de bestaande vijf lagen. De keuze voor vier lagen daar wordt ook ingegeven door de gewenste aansluiting met de bestaande eengezinshuizen aan de zuidkant van het Gooierserf.

## **1. 2 Uitbreiding kerkelijk centrum de Akker**

Het kerkbestuur van de protestantse Gemeente te Huizen wil, in verband met het samengaan van de wijkgemeenten de Akker en de Oostermeent, het kerkelijke centrum de Akker aan de Huizermaatweg uitbreiden. Die eenlaagse uitbreiding, het gaat om een uitbreiding van de zaalruimten en niet om die van de eigenlijke kerkzaal, kan wel binnen het bestemmingsvlak maatschappelijke doeleinden, maar niet helemaal binnen de bestaande bebouwingsgrens worden gerealiseerd. Dit betekent een afwijking van het geldende bestemmingsplan. De afwijking is als volgt te motiveren:

De uitbreiding beperkt zich tot het gebied dat door zijn inrichting (door hagen omsloten) duidelijk bij de kerk/het kerkplein lijkt te behoren, het heeft ook die bestemming. Ook is het nu al mogelijk om het kerkgebouw wat uit te breiden. De uitbreiding vindt in een laag plaats en is niet dichtbij woningen geprojecteerd. Daarmee is er geen sprake van een uitbreiding die door zijn vorm of positie overlast kan geven.

Tegelijk met de verruiming van de bebouwingsgrenzen aan weerszijden van het kerkgebouw wordt, ter compensatie, de bebouwingsgrens aan de kop van het kerkgebouw (aan de kant van het Gooierserf waar de woningen liggen) teruggelegd.

## **2. Herziening voorschriften**

Voor de twee bouwplannen hoeven de voorschriften niet te worden aangepast. De drie appartementengebouwen passen binnen de geldende voorschriften van meergezinshuizen (artikel 5), voor de parkeerkelder kan de aanduiding **pk** (onder de begane grond is een parkeerkelder toegestaan) worden gebruikt (artikel 5 lid 6).

De uitbreiding van het kerkelijke centrum vindt plaats binnen de bestaande bestemmingsvlak maatschappelijke doeleinden (artikel 13) en betreft een vergroting van de bouwvlek en een hoogteaanduiding op de plankaart.

## **3. Herziening plankaart**

De herziening heeft betrekking op twee gedeelten van blad 1 van de plankaart van het geldende plan, aangegeven op twee kaartfragmenten (1 en 2).

Wijziging 1 (aangegeven op kaartfragment 1) betreft het bestemmen van de geprojecteerde drie appartementengebouwen langs de Huizermaatweg met de bestemming Meergezinshuizen en de aanduiding **pk** (parkeerkelder toegestaan).



Wijziging 2 (aangegeven op kaartfragment 2) betreft een verruiming van de bebouwingsgrens binnen het bestemmingsvlak Maatschappelijke doeleinden op de locatie van het kerkelijk centrum 'De Akker', Huizermaatweg 298.

## **4. Milieuaspecten en archeologie**

### **4.1 Natuur**

Gelet op de aard van de locaties (grotendeels deels bebouwd of anderszins volledig met verharding ingericht gebied) bestaan er in het kader van de Flora- en Faunawet geen vermeldenswaardige aspecten.

### **4.2 Water**

De in deze planherziening begrepen locaties zijn al verhard zodat van een compensatieplicht in het kader van het toepasselijke waterbeleid (Keur AGV) geen sprake is.

### **4.3 Cultuurhistorie en archeologie**

Ingevolge de kaart behorende bij de door de gemeenteraad op 13 maart 2009 vastgestelde beleidsnota archeologie zijn de in het plan begrepen locaties gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van de lagere categorie. Gezien de omvang van de met deze planherziening mogelijk gemaakte ontwikkelingen (ruim 3000m<sup>2</sup> grondoppervlak) wordt ruimschoots gebleven onder de grens van minimaal 10.000 m<sup>2</sup> grondoppervlak waarbij in deze een archeologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn.

### **4.4 Geluid**

Onderscheiden worden het geluid afkomstig van het wegverkeer over de Huizermaatweg en van de naastgelegen inrichtingen (in de zin van de Wet milieubeheer) aan het Gooierserf 122 en 124, het Moluks Centrum Gosepa en het jongerencentrum De Tram (voorheen Tramontano). Kinderdagverblijf Kasselemai (Gooierserf 126) is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

#### *Wegverkeer Huizermaatweg*

De drie appartementengebouwen komen op 20 m uit de as van de Huizermaatweg te staan. Op de gevel bedraagt de geluidsbelasting Lden daarmee 62 dB. Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde (62 dB) dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor deze gebouwen, maakt deel uit van deze bestemmingsplanherziening. Daarbij wordt door burgemeester en wethouders gebruik gemaakt van de op 19-2-2008 vastgestelde "Beleidsregel vaststelling hogere waarde geluid".

#### *Gosepa, De Tram*

Gosepa en De Tram moeten voldoen aan de (geluid)bepalingen in het Activiteitenbesluit en de bijbehorende ministeriële Regeling. Volgens artikel 2.17 mag het geluidsniveau op de dichtstbijzijnde gevel van woningen niet meer bedragen dan 50-45-40 dB(A) voor de dag-avond-nacht periode. Voor piekniveaus geldt 70-65-60.

Bij de bouw van Gosepa is uitgegaan van de toen dichtstbijzijnde woningen, te weten op 60 meter afstand. De akoestische maatregelen zijn op die afstand gebaseerd. Door de bouw van de drie appartementengebouwen wordt de afstand verkleind tot 15 m. Daarmee kan Gosepa niet meer voldoen aan de geluidsvoorschriften. Grofweg (bij puntbronnen geldt 6 dB(A) toename bij halvering van de afstand) ligt het geluidsniveau op die afstand 10-12 dB(A) hoger. Hetzelfde geldt voor De Tram.

Door een akoestisch adviesbureau is onderzocht welk geluidsniveau precies verwacht mag worden, daarbij is de oriëntering van geluidruimten ten opzichte van de drie appartementengebouwen in ogenschouw genomen. Op basis daarvan heeft het bureau aangegeven hoe alsnog via aanvullende maatregelen aan het geluidsniveau kan worden voldaan. Die maatregelen zullen voor de oplevering van de appartementengebouwen worden aangebracht.

#### 4.5 Bodem

Bij de bouwaanvraag moet een rapportage van een verkennend bodemonderzoek overlegd worden, dit gelet op de in het verleden uitgevoerde bedrijfsmatige activiteiten op de locatie. De aard van de activiteiten (bij Rexel alleen opslag, bij Hevan handelingen met o.a. oliën, echter uitsluitend in pandig) is overigens reden de locatie op voorhand als niet verdacht te beschouwen.

#### 4.6 Luchtkwaliteit

In verband met het bouwplan is de luchtkwaliteit ter plaatse rekenkundig onderzocht. De luchtkwaliteit ter plaatse is berekend met het programma CAR II dat een optelling maakt van de plaatselijke achtergrondvervuiling en de bijdrage van het wegverkeer.

##### *Uitgangspunten berekening*

In de huidige situatie zijn hier bedrijfsgebouwen gesitueerd en bestaan er geen knelpunten in verband met de luchtkwaliteit. In de geplande situatie worden woningen geprojecteerd op een afstand van 20 meter tot de wegas van de Huizermaatweg. De Huizermaatweg is een relatief drukke ontsluitingsweg met bijna 12.000 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag.

##### *Resultaten*

De rekenresultaten met de daarbij geldende luchtkwaliteitsnormen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

	Aantal motorvoertuigen per etmaal	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	Grenswaarde NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub> aantal overschrijdingen	Grenswaarde PM <sub>10</sub> *
Huizermaatweg met woningen op 20 meter van de wegas	11940	31,9	40	28	35

\* De grenswaarde van PM<sub>10</sub> (fijn stof) die wordt overschreden is het 24 uurgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

##### *Conclusie*

Berekend is dat het bouwplan geen nieuw knelpunt geeft in verband met de luchtkwaliteit, met andere woorden op grond van de Wet luchtkwaliteit bestaat geen bezwaar tegen het bouwplan.

#### 4.7 Externe Veiligheid

In het plangebied zijn geen EV-bronnen zoals inrichtingen en buisleidingen aanwezig zodat uit dien hoofde geen nadere beoordeling behoeft plaats te vinden.

Dit aspect is voor het overige wel relevant, omdat de locatie aan de gemeentelijke route voor gevaarlijke stoffen ligt. Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen moet het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) worden beoordeeld. Maatgevend zijn daarbij de LPG-transportbewegingen over de route.

Voor het PR kan, op basis van een eerder advies voor de Regentesse, worden gesteld dat het aantal transportbewegingen van LPG (ver) onder de PR-drempelwaarde blijft. Hierdoor is er geen sprake van een 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontour.

Voor het groepsrisico ligt dit anders. Door de toename van het aantal woningen (met maximaal 96) stijgt de personendichtheid in het invloedsgebied (dit is het gebied binnen 200 meter van de as van de weg), waardoor het groepsrisico kan toenemen. Om te beoordelen of het GR een serieus knelpunt bij de ontwikkeling is, is het drempelwaardeonderzoek uitgevoerd.

Conclusie van het uitgevoerde onderzoek is dat voor wat betreft het plaatsgebonden risico er geen belemmering bestaat voor realisatie van het beoogde bouwplan. Verder is vastgesteld dat ten opzichte van de oriëntatiewaarde het groepsrisico in de nieuwe situatie

afneemt ten opzichte van de huidige situatie. In een dergelijk geval geldt geen nadere verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

De realisatie van de woongebouwen brengt in de bestaande ontsluitingsstructuur van deze locatie geen wezenlijke verandering. Door een extra ontsluiting vanaf de Huizermaatweg zal de (auto)bereikbaarheid zelfs directer zijn dan in de bestaande situatie. Dat neemt niet weg dat bij de uitwerking van het bouwplan voor deze appartementen nadrukkelijk aandacht gegeven dient te worden aan met het oog op het groepsrisico relevante punten als:

- de bluswatervoorziening;
- de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten;
- de zelfredzaamheid en
- de ontvluchting van de risicobron af.

Wat betreft de uitbreiding van kerkelijk centrum "De Akker" is geen uitbreiding van het aantal zitplaatsen in de kerkzaal zelf aan de orde maar een optimalisering van de bestaande ruimte door een beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw. Hierdoor kunnen kleine zaal/vergaderruimten gecreëerd worden waardoor het gebouw efficiënter kan worden ingedeeld en benut. Van een wezenlijke toename van het aantal personen dat gelijktijdig en gedurende een langere periode in het gebouw aanwezig is, zal hierbij geen sprake zijn.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van deze ontwikkeling zal met de initiatiefnemer een grondovereenkomst (grondruil) worden aangegaan. In het kader van deze overeenkomst zal worden vastgelegd dat alle ter zake relevante plankosten (waaronder ook de akoestische voorzieningen aan de gebouwen Tram en Gosepa) voor diens rekening komen. Om deze reden wordt ervan afgezien een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van deze kosten voor de gemeente anderszins is verzekerd.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor het bouwplan aan de Huizermaatweg heeft het college eerst randvoorwaarden opgesteld, die randvoorwaarden zijn op 29 mei 2008 op een inspraakbijeenkomst met belanghebbenden besproken. Na aanpassing van de randvoorwaarden is een plan uitgewerkt. Dat plan is daarna opnieuw aan de buurt voorgelegd en wel op 16 juni 2009. Zie hiervoor de verslagen bij de bijlagen.

### **5.3 Overleg en Inspraak**

Met een aantal daarvoor in aanmerking komende instanties is overleg gepleegd over het voor-ontwerp bestemmingsplan.

Binnen de aangegeven termijn is een tweetal reacties ontvangen te weten van:

1. Gedeputeerde staten van Noord-Holland bij brief van 5 november 2009 waarbij wordt opgemerkt dat het plan uit oogpunt van provinciale belangen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
2. Brandweer Gooi en Vechtstreek bij brief van 24 november 2009 waarbij gewezen wordt op de onvolledigheid van de EV-paragraaf, invloed op groepsrisico i.v.m. aangewezen route gevaarlijke stoffen en effecten overige EV-bronnen zoals buisleidingen en inrichtingen.

Ten aanzien van de reactie ad 2 zij verwezen naar de resultaten van het externe veiligheidsonderzoek (RBM II- berekening) welke bij het ontwerp bestemmingsplan is gevoegd. Daaruit blijkt dat in de gegeven situatie geen sprake is van een verhoging van het groepsrisico. Dit onderzoek zal nog aan de brandweerorganisatie worden toegezonden. In het betrokken gebied is overigens geen sprake van de aanwezigheid van EV-bronnen als buisleidingen en inrichtingen.

### **Inspraak**

In aansluiting op de eerder gehouden inspraakbijeenkomsten over het bouwplan heeft het voor-ontwerp bestemmingsplan vanaf 30 oktober t/m 26 november 2009 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Naast officiële publicatie hiervan zijn van deze ter visie legging ook al degenen die eerder bij de inspraakronden waren betrokken, schriftelijk in kennis gesteld. Binnen de geboden termijn voor indiening van een schriftelijke zienswijze (inspraakreactie) is een tweetal reacties binnen gekomen van :

1. Het college van kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente te Huizen bij brief van 9 november 2009. Hierin wordt waardering uitgesproken over de voorgenomen herziening en tevens verzocht om enige aanpassing van de plankaart afgestemd op de nieuwste inzichten omtrent het te realiseren uitbreidingsplan van het kerkelijk centrum De Akker. Tevens wordt gevraagd om handhaving van een bestaande bebouwingsmogelijkheid ter plaatse voor een eventuele toekomstige uitbreiding van het centrum.
2. De heer H.Veerman, Graaf Gerolf 2, 1276 ML Huizen bij brief van 23 november 2009 De indiener van deze reactie signaleert een onjuiste aanduiding op de plankaart,5 i.p.v. 4 bouwlagen), zoals eerder door de gemeente meegedeeld. De geplande

nieuwe bebouwing zal vooral door de hoogte daarvan een inbreuk opleveren op de privacy vanuit zijn perceel. Ten gevolge van de geplande bouw van de drie appartementen zal de verkeerssituatie op de hoek Graaf Gerolf-Gooiersef verslechteren waardoor de reeds bestaande overlast ter plaatse zal toenemen.

*Reactie gemeente:*

Ad 1

Er bestaat geen bezwaar tegen de gevraagde aanpassing van de plankaart ter wille van een zo nauwkeurig mogelijke afstemming op het in voorbereiding bouwplan en handhaving van de bestaande bebouwingmogelijkheid aan de zuidpunt van het kerkelijk centrum. De bestemmingsplankaart is dien overeenkomstig gewijzigd.

Ad 2

Terecht signaleert indiener de vermelding van 5 (woonlagen) in plaats van 4 zoals nog steeds de bedoeling is. Deze vermelding is inmiddels op de gevraagde correcte wijze aangegeven. Hier blijft onverkort sprake van het toelaten van maximaal 4 woonlagen. Zoals tijdens de eerder inspraakfase reeds is toegelicht, krijgt het seniorencomplex geen balkons aan de kant van het Gooiersef in verband met de privacy voor de bestaande woningen. Van vergelijkbare effecten van de twee overige te realiseren appartementengebouwen op de woonsituatie van indiener kan niet of nauwelijks worden gesproken.

De drie appartementengebouwen krijgen de entrees aan de noordkant (ventweg Huizermaatweg). Voor een toename van het verkeer aan de zuidkant zoals indiener stelt, hoeft dan ook niet te worden gevreesd. De ontwikkeling van de verkeerssituatie na uitvoering van het bouwplan zal zoals eerder toegezegd, goed in het oog worden gehouden en indien nodig tot het treffen van de gewenste passende verkeersmaatregelen leiden.

**Bijlagen**

*bijlage 1:*

Verslag inspraakbijeenkomst randvoorwaarden woningbouw Huizermaatweg dd 29 mei 2008

*bijlage 2:*

Verslag inspraakbijeenkomst bouwplan Huizermaatweg dd 16 juni 2009

*bijlage 3:*

Uitgevoerd extern veiligheidsonderzoek.