

## Voorschriften deeluitmakende van het bestemmingsplan "Kombipark"

### Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	<u>Algemene bepalingen</u>	
	artikel 1	Begripsbepalingen
	artikel 2	Wijze van meten
	artikel 3	Overschrijding van bouwgrenzen
Hoofdstuk II	<u>Bestemmingsvoorschriften</u>	
	artikel 4	Beschrijving in hoofdlijnen
	artikel 5	Gemengde doeleinden
	artikel 6	Groenvoorzieningen
	artikel 7	Ondergrondse leidingen
Hoofdstuk III	<u>Bijzondere bepalingen</u>	
	artikel 8	Vrijstellingsbevoegdheid
	artikel 9	Nadere eisen
Hoofdstuk IV	<u>Gebruiksbeplating</u>	
	artikel 10	Gebruik van gronden en opstallen
Hoofdstuk V	<u>Overgangs-, straf- en slotbepalingen</u>	
	artikel 11	Bestaand gebruik van gronden en opstallen
	artikel 12	Vernieuwing of verandering bestaande bebouwing
	artikel 13	Strafbaarstelling
	artikel 14	Naam.

## HOOFDSTUK I Algemene bepalingen

### Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan  
het bestemmingsplan "Kombipark", zoals vervat in de sub 2 bedoelde plankaart en deze voorschriften.
2. de plankaart  
de kaart (tekeningnr. S2-43-32) met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
3. bouwen  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
4. bouwwerk  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
5. gebouw  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. bebouwing  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
7. bouwgrens  
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
8. bebouwingspercentage  
een in de voorschriften of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
9. bestemmingsgrens  
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.
10. peil
  - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  - b. voor gebouwen, die rechtstreeks aan een dijk grenzen, de hoogte van de dijk ter plaatse van de aansluiting op het gebouw. Op- en afritten worden voor de bepaling van het peil tot de dijk gerekend;
  - c. voor bouwwerken die op of boven water worden gebouwd: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende weg;
  - d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte maaiveld.
11. maatschappelijke doeleinden  
voorzieningen in de openbare, sociale, culturele, onderwijs, religieuze en medische sfeer.

12. publiektrekkend karakter  
een voorziening gericht op de komst van publiek, zoals sportvoorzieningen, theater, studio, filmzaal, tentoonstellingsgebouw, congresgebouw.
13. zakelijke dienstverlening  
een voorziening met de uitstraling van een kantoor, gericht op research en development, met onderdelen als opleidingsruimte, assemblageruimte, showroom, dan wel gericht op/een relatie hebbend met de overige toegelaten functies.

## Artikel 2      Wijze van meten

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1.    de hoogte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.
2.    de lengte, breedte en diepte van een gebouw  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), loodrecht gemeten op 1 m hoogte boven het peil.
3.    oppervlakte van een gebouw  
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
4.    inhoud van een gebouw  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil.
5.    afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens  
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.
6.    bedrijfsvloeroppervlakte  
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

### Artikel 3 Overschrijding van bouwgrenzen

1. De op de plankaart, aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als standleidingen voor hemelwater, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, mits:
  - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 m;
  - b. bij overschrijding van openbare ruimten bouwdelen, behoudens stoepen en stoeptreden, niet lager worden aangebracht dan 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,50 m langs een rijweg en niet lager dan 2,20 m boven voetpaden e.d. voorzover deze geen deel uitmaken van de hierboven bedoelde strook; stoepen en stoeptreden zijn slechts toegestaan, mits een voetpad ter breedte van tenminste 2 m beschikbaar blijft.
  
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor overschrijding van bouwgrenzen met tot gebouwen behorende bouwdelen als erkers, balkons, galerijen, hijsinrichtingen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, luifels, mits:
  - a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m;
  - b. bij overschrijding van openbare ruimten de bouwdelen niet lager worden aangebracht dan 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,50 m langs een rijweg en niet lager dan 2,20 m boven voetpaden e.d. voorzover deze geen deel uitmaken van de hierboven bedoelde strook;
  - c. de overschrijding niet meer dan 10% van de beschikbare straatbreedte bedraagt.

## HOOFDSTUK II

## Bestemmingsvoorschriften

### Artikel 4      Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met dit plan de aan de gronden toegekende doeleinden zullen worden nagestreefd luidt als volgt:

1. Er dient te worden gestreefd naar de ontwikkeling van een gebied met daarin in hoofdzaak functies gericht op het aantrekken van publiek, een en ander als onderdeel van het "Stadsgoed". Er wordt een hoge kwaliteit nagestreefd voor zowel de bebouwing, als de openbare ruimten. De beschreven kwaliteitsbeelden (hoofdstuk 6, onder 2a van de toelichting) zijn een nadrukkelijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied.
2. De nieuwe functies dienen door de situering en de vormgeving te passen in de hoge ruimtelijke kwaliteit die voor het stadsgoedgebied wordt nagestreefd; bestaande functies dienen bij verbouwingen/herinrichtingen eveneens te voldoen aan die ruimtelijke kwaliteit.
3. Bij de (her)inrichting van het plangebied moet worden gestreefd naar een aantrekkelijk verblijfsgebied als schakel tussen het meer parkachtige gedeelte van het stadsgoed en de aangrenzende nieuwbouwwijken.
4. Onsluiting van het plangebied via langzaamverkeer-routes in aansluiting op de buiten het plangebied gelegen langzaamverkeersverbindingen is een nadrukkelijk uitgangspunt
5. Ontsluiting voor het autoverkeer dient uitsluitend plaats te vinden via de Karel Lotsyweg. Vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid mogen niet meer dan twee aansluiting op de Karel Lotsyweg worden gerealiseerd.
6. De verschillende voorzieningen in het plangebied dienen te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte; naast voorzieningen op eigen terrein kunnen centrale parkeergelegenheden worden aangelegd.  
Vanuit het streven naar bevordering van het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets dienen niet meer parkeerplaatsen te worden aangelegd dan strikt noodzakelijk. Ook bij de aanleg van parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de kwaliteitseisen, die zijn gesteld voor de openbare ruimten.

## Artikel 5      Gemengde doeleinden

### 1.      Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor gemengde doeleinden, te onderscheiden in:

- a. sportieve- en recreatieve dienstverlening
- b. zakelijke dienstverlening
- c. maatschappelijke doeleinden
- d. horeca
- e. beurzen en tentoonstellingsgebouwen
- f. manifestatieterrein
- g. verkeersdoeleinden
- h. groenvoorzieningen

met dien verstande dat:

- \* vestiging van de onder a t/m c genoemde functies alleen is toegestaan voorzover de functie een publiektrekkend karakter heeft
- \* de onder d genoemde functie uitsluitend is toegestaan als onderdeel van een onder a t/m c genoemde functie
- \* geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder zijn niet toegestaan.

### 2.      Inrichting

Toegelaten zijn:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. tuinen en erven;
- d. e. verhardingen in de vorm van wegen, pleinen, paden, parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen en het navolgende.

### 3.      Bouwvoorschriften

1. De hoogte van de in het eerste lid bedoelde bebouwing mag niet meer bedragen dan op de plankaart is ingeschreven.
2. Er dient op eigen terrein, dan wel op een gezamenlijk daarvoor bestemd terrein, te worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

### 4.      Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. het eerste lid voor het toestaan van zelfstandige horeca
- b. het eerste lid voor het toestaan van voorzieningen die niet in hoofdzaak publiek-trekkend zijn,

Vrijstelling wordt in ieder geval geweigerd indien niet voldaan aan de kwaliteit/uitstraling van bebouwing die wordt nagestreefd.

### 5.      Inspraak

Alvorens over te gaan tot (her)-inrichting van de in het eerste lid bedoelde openbare ruimten, plegen burgemeester en wethouders overleg met de direct-belanghebbenden en de betrokken (raads)-commissie.

## Artikel 6      Groenvoorzieningen

### 1.      Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen.  
een en ander met inachtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen en het navolgende.

### 2.      Inrichting

Toegelaten zijn:

- a.      bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b.      verhardingen, inclusief ontsluitingswegen/paden;
- c.      recreatieve voorzieningen
- d.      groenvoorzieningen;
- e.      waterpartijen.

### 3.      Bouwvoorschriften

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in het tweede lid onder a mag niet meer bedragen dan 12 m.

### 4.      Medebestemming

Voorzover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor ondergrondse leidingen als bedoeld in artikel 7 van deze voorschriften, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor de bestemming ondergrondse leidingen geldende bepalingen.

### 5.      Inspraak

Alvorens over te gaan tot (her)-inrichting van de in het eerste lid bedoelde gronden, plegen burgemeester en wethouders overleg met de direct-belanghebbenden en de betrokken (raads)-commissie.



## Artikel 7      Ondergrondse leidingen

### 1.      Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor ondergrondse leidingen in de vorm van een aardgastransportleiding, een 50 en een 150 KV-verbinding, een rioolwaterpersleiding en een watertransportleiding.

### 2.      Inrichting

Toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.      Bouwvoorschriften

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 m.

### 4.      Aanlegvoorschriften

1.      Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a.      het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b.      het afgraven of ophogen van de grond;
- c.      het beplanten van gronden met diepwortelende beplanting;
- d.      het indrijven van voorwerpen.

2.      Het verbod als bedoeld in lid 4 onder 1 is niet van toepassing op werkzaamheden als bedoeld in lid 4 onder 1d, voor zover deze gelet op de diepte van de ligging van de leiding(en) van ondergeschikte betekenis moet worden geacht.

3.      De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 onder 1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingenbelang hierdoor niet onevenredig wordt benadeeld.

### 5.      Medebestemming

Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor groenvoorzieningen, als bedoeld in artikel 6 van deze voorschriften, mogen de krachtens dat artikel en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 8 toelaatbare bouwwerken en werken uitsluitend worden gebouwd en aangelegd, indien en voorzover de bij de bescherming van de leidingen betrokken belangen dit gedogen. Alvorens omtrent de aanvraag om vergunning te beslissen horen burgemeester en wethouders de leidingenbeheerder.

Artikel 8      Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
  - a. het bepaalde in deze voorschriften voor wat betreft de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals een transformatorstation, een gasregelstation, kabelverdeelkasten e.d., met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  - b. het bepaalde in deze voorschriften voor wat betreft de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde in openbaar gebied, zoals reclameborden en dergelijke, met dien verstande dat de hoogte en de breedte respectievelijk niet meer dan 5.50 meter en 4 meter mogen bedragen;
  - c. de op de kaart dan wel in de voorschriften aangegeven maten en getallen, mits:
    - de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
    - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
  - d. de plaats en richting van bouw- en bestemmingsgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m indien dit redelijk gewenst of noodzakelijk is voor een juiste aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein.
  - e. de plaats en richting van de scheidingslijn der bouwhoogten, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 m.
2. De in het eerste lid bedoelde vrijstellingen worden slechts verleend indien daardoor geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en opstallen.

## Artikel 9

### Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd voor de ingevolge dit plan toegelaten bebouwing nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  1. de nok-, goothoogte en dakvorm van gebouwen
  2. situering en afmeting van bebouwing
  3. kleur- en materiaalgebruikBurgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van openbare ruimten.
  
2. Nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld indien dit noodzakelijk is in verband met:
  - gestelde in beschrijving in hoofdlijnen
  - de ruimtelijke structuur
  - rooilijnenverloop
  - structurele groenelementen
  - ecologische ontwikkeling
  - sociale veiligheid
  - de verkeersveiligheid
  - de bebouwingskarakteristiek van de omgeving
  - behoud parkeergelegenheid op eigen terrein
  - het op elkaar afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals rooilijnenverloop, zichtlijnen
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met dien verstande dat in elk geval kan worden geëist dat bebouwing niet wordt opgericht indien daardoor de daglichttoetreding voor de omliggende woonruimte(n) wordt belemmerd.

## HOOFDSTUK V      Overgangs-, straf- en slotbepalingen

### Artikel 11      Bestaand gebruik van gronden en bebouwing

1. Het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande en met het plan strijdige gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

### Artikel 12      Vernieuwing of verandering bestaande bebouwing

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, dan wel een bouwmelding heeft plaatsgevonden, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het bouwwerk tot gevolg heeft.
2. In geval van verwoesting door een calamiteit mag een bouwwerk geheel worden veranderd of vernieuwd, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot en mits binnen twee jaar na de datum van verwoesting een aanvraag om bouwvergunning zal zijn ingediend.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde bouwwerken vrijstelling te verlenen voor het vergroten van maximaal 15% van de bestaande inhoud, mits daarbij de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot.

### Artikel 13      Strafbaarstelling

Overtreding van artikel 10, eerste lid, is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### Artikel 14      Naam

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Kombipark".

HOOFDSTUK IV      Algemene gebruiksbeplating

Artikel 10      Gebruik van gronden en bebouwing

1.      Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze in strijd met het in dit plan, behoudens in artikel 11 bepaalde.
  
2.      Burgemeester en wethouders verlenen van het bepaalde in het eerste lid vrijstelling, indien strikte toepassing van dat voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.