

Artikel 28 WONEN - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

Plan: Bestemmingsplan Westerpark Zuid
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0363.C0702BPSTD-OH01

De voor WONEN - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. tuinen;
- e. erven;
- f. verkeersareaal;
- g. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- h. parkeergarages in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding parkeergarage;

met dien verstande dat de eerste bouwlaag uitsluitend is bestemd voor:

- i. consumentverzorgende dienstverlening, kantoren, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van specifieke vorm van gemengd-1;
- j. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1), ter plaatse van de aanduiding detailhandel;
- k. een belwinkel en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1), ter plaatse van de aanduiding belwinkel;
- l. horeca 1, horeca 4 en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1), ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 1;
- m. horeca 3, horeca 4 en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1), ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 3;
- n. horeca 4 en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1), ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 4;
- o. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1), ter plaatse van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;
- p. een seksinrichting uitsluitend zijnde een seksclub en de functies onder i (specifieke vorm van gemengd-1) ter plaatse van de aanduiding seksinrichting.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 28.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

28.2.2 Bouwregels gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bebouwingspercentage: 100 %;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart aangegeven;
- c. maximum goothoogte: zoals op de plankaart aangegeven;
- d. voor de gebouwen waarbij zowel een maximum bouwhoogte als maximum goothoogte is aangegeven, geldt dat uitsluitend mag worden gebouwd indien de kap wordt gerealiseerd met een hellingshoek van maximaal 80 graden waarbij dakkapellen zijn toegestaan;
- e. er mag uitsluitend worden gebouwd indien de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter bedraagt;
- f. het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, met dien verstande dat:
 - 1. dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;

2. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;
 3. daktoegangen zijn toegestaan van maximaal 0,50 meter, gemeten vanaf het dak;
 4. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen;
 5. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding onderdoorgang geldt dat tot de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

28.2.3 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Specifieke gebruiksregels

28.2.4

Het maximum bruto vloeroppervlak detailhandel bedraagt 200 m² per vestiging.

28.2.5

In afwijking van het bepaalde in lid 28.2.4 is uitsluitend ter plaatse van Van Hallstraat 9-11 detailhandel in volumineuze goederen toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m².

28.3 Vrijstelling van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 28.2.2 voor een maximum bouwhoogte van 16 meter ter plaatse van het adres Gillis van Ledenberchstraat 108-110, uitsluitend op het gedeelte van het bestemmingsvlak waar een bouwhoogte van 11 meter is aangegeven, op voorwaarde dat uit windonderzoek blijkt dat de windvang van de molen op het aangrenzende bestemmingsvlak "Bedrijf" niet onevenredig wordt geschaad.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd de bestemming, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen zodat de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg wordt geschrapt en de aanduiding specifieke vorm van gemengd-1 wordt toegevoegd, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik als verkooppunt motorbrandstoffen langer dan één jaar is beëindigd.