

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt of dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, en waarbij geen sprake is van de uitoefening van detailhandel;

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bestaande situatie:

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel zoals mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het plan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen:

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

bouwgrens:

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

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond behorende bij een bestaand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

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;

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

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 zoals escort-services en -bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

gesloten bebouwing:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen;

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 3	Bedrijf-Nuts (B-NU)	7
Artikel 4	Groen (G)	8
Artikel 5	Kantoor (K)	9
Artikel 6	Tuin (T)	10
Artikel 7	Verkeer - Verblijf (V-V)	11
Artikel 8	Wonen (W)	12
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE BEPALINGEN	15
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	15
Artikel 11	Algemene gebruiksbepaling	16
Artikel 12	Algemene vrijstellingsbepalingen	17
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	19
Artikel 13	Strafbepaling	19
Artikel 14	Overgangsbepalingen	20
Artikel 15	Slotbepaling	21

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

halfopen bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande hoofdbouwen en aaneengebouwde (maximaal 2 aaneen) hoofdgebouwen;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

kantoor- en/of praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid;

nevengeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

plan:

het bestemmingsplan 'Terrein voormalige gasfabriek' bestaande uit deze voorschriften met bijlage(n) en de plankaart;

plangrens:

de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer TEK02-EDE00014-01A;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitute/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen; ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

seksinrichting:

een 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 worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verloop daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

woongebouw:

een gebouw waarin meerdere woningen boven en/of naast elkaar alsmede bij die woningen behorende voorzieningen zijn opgenomen;

zolder:

de direct onder het schuine dak van een woning gelegen bovenste verdieping.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

gothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan de bovenkant goot, boeibord of druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw of bouwwerk;

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder- of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

oppervlakte van een bouwwerk:

- bovengrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren gemeten op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
- ondergrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan het betreffende bouwwerk aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

De gothoogte, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven in een in het bouwvlak geplaatste matrix.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlakte wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Bedrijf-Nuts (B-NU)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijf-Nuts' (B-NU) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- b ontsluitingswegen en verhardingen;
- c groenvoorzieningen.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Groen (G)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaam verkeer;
- f nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Bebouwing

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Kantoor (K)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Kantoor' (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a kantoren;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen.

alsmede voor:

- e de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'rijksmonument' aangegeven gebouwen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de omgeving van de op de plankaart als 'rijksmonument' aangegeven bebouwing.

Artikel 6 Tuin (T)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a tuinen, erven en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat gronden aangrenzend aan een monument niet mogen worden bebouwd met overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 6.2.1 voor de bouw van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de bestemming 'Verkeer - Verblijf' (V-V) mag niet minder bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf (V-V)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer - Verblijf' (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder parkeervoorzieningen.
- b groenvoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d kunstvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Gebouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 8 Wonen (W)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d ondergrondse parkeervoorzieningen ten behoeve van de aangrenzende woongebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen' op de plankaart;

alsmede voor:

- e de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'rijksmonument' aangegeven gebouwen.

8.2 Bouwvoorschriften

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De op de plankaart aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d Binnen het bouwvlak mogen geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen worden gebouwd, waarvan de (nok)hoogte boven peil niet meer mag bedragen dan 2 m.
- e De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- g De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

8.2.2 Aan- uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning, gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen, tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m².
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f In afwijking van het bepaalde in sub a tot en met e is op de gronden die zijn aangeduid met 'rijksmonument' het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning niet toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de omgeving van de op de plankaart als 'rijksmonument' aangegeven bebouwing.

8.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

8.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/of in een aan- of uitbouw plaatsvinden.
- b De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte per woning tot een maximum van 30 m².
- c Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 9 Leidingen-Water (dubbelbestemming))

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Leiding-Water' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, naast de overige daaraan gegeven bestemmingen tevens bestemd voor de volgende doeleinden:

- a ondergrondse waterleidingen, zoals aangegeven op de plankaart.

9.2 Bouwvoorschriften

In afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

9.3 Aanlegvoorschriften

9.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in dit lid sub 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De in dit lid sub 9.3.1 bedoelde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de waterleiding zijn gewaarborgd.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid sub 9.3.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 12 Algemene gebruiksbepaling

12.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en). Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

12.2 Vrijstelling gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de voorschriften en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat de overschrijding van het bouwvlak geen overschrijding van het bestemmingsvlak tot gevolg mag hebben.
- c de voorschriften voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
 - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d de voorschriften en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedraagt.
- e de voorschriften ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak bedraagt;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 14 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in

- artikel 9.3.1;
- artikel 12.1

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Overgangsbepalingen

15.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste ter-inzage-legging van dit plan bestaan, dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

15.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 15.1 van dit artikel dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 15.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

15.3 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

15.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

15.4.1 Uitzonderingen t.a.v. bebouwing

Lid 15.1 van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.4.2 Uitzonderingen t.a.v. gebruik

Lid 15.3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Voorschriften van het bestemmingsplan Terrein voormalige gasfabriek van de gemeente Ede’.

Rosmalen, 17 september 2007
Croonen Adviseurs b.v.

