

VOORSCHRIFTEN

Inhoud			Blz.
HOOFDSTUK	I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel	1	Begripsbepalingen	1
Artikel	2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK	II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	5
Artikel	3	Wonen	5
Artikel	4	Erven	7
Artikel	5	Tuinen	9
Artikel	6	Garageboxen	11
Artikel	7	Maatschappelijke doeleinden	12
Artikel	8	Verkeersdoeleinden	13
Artikel	9	Verblijfsdoeleinden	14
Artikel	10	Groen	15
Artikel	11	Water	16
HOOFDSTUK	III	ALGEMENE BEPALINGEN	17
Artikel	12	Gebruik van gronden en bouwwerken	17
Artikel	13	Vrijstellingsbevoegdheden	18
Artikel	14	Wijzigingsbevoegdheden	19
Artikel	15	Dubbeltelbepaling	20
Artikel	16	Overgangsbepalingen	20
Artikel	17	Strafrechtelijke bepaling	20
Artikel	18	Titel	21

HOOFDSTUK I INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 Bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan Rossenberg, zoals vervat in deze voorschriften en de plankaart.
- 2 De plankaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart (nr. 41-118-20).
- 3 Aan- of uitbouw:
een aan een woning aangebouwd gebouw dat na nieuwbouw van de woning de enige voor bewoning bestemde uitbreiding daarvan vormt.
- 4 Bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 5 Bebouwingsgrens:
een lijn, die blijkens de aanduiding op de plankaart en/of blijkens deze voorschriften niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijding die krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan.
- 6 Bebouwingspercentage:
het percentage van de oppervlakte van het bebouwingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd, tenzij in de voorschriften anders is vermeld en overigens met inachtneming van het in de voorschriften of op de plankaart bepaalde.
- 7 Bebouwingsvlak:
een door bebouwingsgrenzen omgeven oppervlak op de plankaart, waarbuiten volgens het plan geen gebouwen zijn toegestaan, behoudens overschrijding, die krachtens deze voorschriften is of kan worden toegelaten.
- 8 Bestaand bouwwerk:
bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of kan worden genomen, krachtens een verleende of te verlenen bouwvergunning, of anderszins rechtens.
- 9 Bestemmingsgrens:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken.
- 10 Bestemmingsvlak:
een door bestemmingsgrenzen omgeven oppervlak op de plankaart.
- 11 Bouwen:
het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

- 12 **Bouwperceel:**
de bij eenzelfde woning behorende gronden, waarop in of krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
- 13 **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.
- 14 **Bijgebouw:**
een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij de woning of het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
- 15 **Detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 16 **Gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 17 **Hoogtescheidingslijn:**
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van bestemmings- en/of bebouwingsvlakken, waarvoor verschillende goothoogten en/of hoogten gelden.
- 18 **Onderkomen:**
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.
- 19 **Oorspronkelijke woning:**
de woning, zoals die is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht, zonder nadien gerealiseerde voor bewoning bestemde uitbreidingen.
- 20 **Overkapping:**
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk en bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte, dat:
 - bij plaatsing voor de voorgevelrooilijn, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft, en
 - bij plaatsing achter de voorgevelrooilijn, maximaal drie wanden heeft waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren;
- 21 **Peil:**
 - a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is, dan wel
 - b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 1 m boven of meer dan 1 m beneden de onder a bedoelde hoogte is gelegen.
- 22 **Seksinrichting:**
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toeganke-

lijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel.

23 Vloeroppervlakte:

de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw.

24 Voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt.

Artikel 2**Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1 Goothoogte van gebouwen:
Van de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak, tot peil.
- 2 Hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Van het hoogste punt van die bouwwerken tot peil, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, antennes en soortgelijke bouwdelen niet meegerekend, balkonhekken en balustrades wel meegerekend.
- 3 Lengte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
Tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal gemeten.
- 4 Oppervlakte van bouwwerken:
De oppervlakte van de verticale projectie van het bouwwerk op het onderliggende horizontale vlak, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en harten van scheidsmuren, niet meegerekend dakoverstekken en andere ondergeschikte uitstekende bouwdelen.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Wonen

Doeleinden

- 1 De op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

Toegestane bouwwerken

- 2 Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, aan- of uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bij een en ander behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwen

- 3 Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. binnen bestemmingsvlakken met op de plankaart als code woningtype de letter(s):
 - a mogen alle woningen aaneen worden gebouwd,
 - g mogen woningen in gestapelde vorm worden gebouwd,
 - hv mogen ten hoogste twee woningen aaneen worden gebouwd,
 - v mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 - c. de goothoogte en hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan de goothoogte en hoogte van de oorspronkelijke woning, met uitzondering van vrijstaande woningen, welke mogen worden vermeerderd met ten hoogste 1 m, doch in ieder geval niet meer dan een hoogte van 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven, daarbij rekening houdend met in de bestemmingsvlakken opgenomen hoogtescheidingslijnen;
 - d. van bestemmingsvlakken met op de plankaart als code woningtype a, hv en g mag ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel worden bebouwd, maar niet meer dan 50 m² per bouwperceel, niet meegerekend de oppervlakte van de oorspronkelijke woning, zulks met inbegrip van de bebouwing die is opgericht op het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming "Erven";
 - e. bestemmingsvlakken met op de plankaart als code woningtype v mogen voor 100% worden bebouwd;
 - f. de afstand van bijgebouwen, en overkappingen, tot het verlengde van de voorgevel van de woning waarbij deze behoren, mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - g. voor het gedeelte van het bestemmingsvlak met een hoogtescheidingslijn, waarin op de plankaart het cijfer I is aangeduid, mag,

- 1° van aan- of uitbouwen uitgevoerd met een plat dak, de hoogte niet meer dan 3 m bedragen, en
- 2° van aan- of uitbouwen uitgevoerd met een kap, de goot-hoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 3,6 m bedragen;
- h. voor het gedeelte van het bestemmingsvlak met een hoogte-scheidingslijn, waarin op de plankaart het cijfer II is aangeduid, mag,
 - 1° de goothoogte van aan- of uitbouwen niet meer dan 4 m be-dragen, en
 - 2° van aan- of uitbouwen uitgevoerd met een kap, de dakhel-ling niet meer bedragen dan de dakhelling van de bestaande woning;
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzon-dering van pergola's, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- j. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

Vrijstelling

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3:
 - a. onderd, ten behoeve van een grotere oppervlakte dan 50 m², met dien verstande, dat dan ten hoogste 80 m² mag worden be-bouwd, echter onder handhaving van het percentage van 20 zulks met inbegrip van de bebouwing die is opgericht op het ge-deelte van het bouwperceel met de bestemming "Erven";
 - b. onderf, ten behoeve van het bouwen tot aan het verlengde van de voorgevel.

Procedure bij vrijstelling

- 5 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, wordt de procedu-re gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet be-stuursrecht.

Artikel 4**Erven*****Doeleinden***

- 1 De op de plankaart als "Erven" aangewezen gronden zijn bestemd voor erven en tuinen bij woningen.

Toegestane bouwwerken

- 2 Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwen

- 3 Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
 - a. bij woningen waarbij op de plankaart de code woningtype "a", "hv" en "g" is aangegeven, mag ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel, maar niet meer dan 50 m² per bouwperceel worden bebouwd, niet meegerekend de oppervlakte van de oorspronkelijke woning, zulks met inbegrip van de bebouwing die is opgericht op het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming "Wonen";
 - b. bij woningen waarbij op de plankaart de code woningtype "v" is aangegeven, mag ten hoogste 20% van de oppervlakte van een bouwperceel, maar niet meer dan 50 m² per bouwperceel worden bebouwd;
 - c. bij woningen waarbij op de plankaart de code woningtype "v" is aangegeven, mogen bijgebouwen slechts aan één kant naast de zijgevel van de woning worden gerealiseerd;
 - d. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een plat dak, mag de hoogte van de bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m bedragen;
 - e. als bijgebouwen, waaronder overkappingen, worden voorzien van een kap mag de goothoogte van die bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de dakhelling niet meer dan 45° mag bedragen;
 - f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van pergola's, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - g. de hoogte van pergola's mag niet meer dan 2,7 m bedragen.

Nadere eisen

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bijgebouwen, waaronder overkappingen, die hetzij in de erfscheiding hetzij binnen een afstand van 2 m hiervan worden gebouwd, althans voor zover die bijgebouwen of overkappingen een hoogte van meer dan 3.0 m zullen krijgen, indien zulks noodzakelijk wordt geacht met het oog op de invloed van bijgebouwen en overkappingen op de belending(en), waaronder op de bezonnings- en uitzichtssituatie.

Vrijstelling

- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 3, onder a, ten behoeve van een grotere oppervlakte dan 50 m², met dien verstande, dat dan niet meer dan 80 m² mag worden bebouwd, echter onder handhaving van het percentage van 20, en met inbegrip van de bebouwing die is opgericht op het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming "Wonen";
 - b. lid 3 onder b, ten behoeve van een grotere oppervlakte dan 50 m², met dien verstande, dat dan niet meer dan 80 m² mag worden bebouwd, echter onder handhaving van het percentage van 20;
 - c. artikel 1 (Begripsomschrijvingen), lid 14, ten behoeve van het inrichten en gebruiken van bijgebouwen aan een woning, als voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning.

Procedure bij vrijstelling

- 6 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 5, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5**Tuinen*****Doeleinden***

- 1 De op de plankaart als "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. tuinen, en
 - b. ter plaatse van de aanduiding "c" voor carports.

Toegestane bouwwerken

- 2 Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

Bouwen

- 3 Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen:
 - a. ter plaatse van de aanduiding "c" mag per woning een carport worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 15 m²;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

	bouwwerken	max. hoogte
1	pergola's en carports:	2,7 m
2	erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel-rooilijn, op of rond een terrein met een gebouw:	2 m
3	overige erf- en terreinafscheidingen:	1 m
4	vlaggenmasten:	4 m
5	overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:	2 m

Vrijstelling

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de hoofdingang en erkers uitsluitend aan vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen, tot een goothoogte van 3 m, een hoogte van 6 m en de volgende maximale oppervlakten:
 - 6 m² voor twee-onder-een-kap-woningen indien de uitbreiding niet rond de hoek van de woning plaatsvindt;
 - 8 m² voor twee-onder-een-kap-woningen, indien de uitbreiding rond de hoek van de woning plaatsvindt;
 - 10 m² voor vrijstaande woningen.
- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, lid b onder 3, ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen tot een hoogte van 2 m, voor zover het betreft erfafscheidingen met een lengte van ten hoogste 2 m gemeten loodrecht uit de voorgevel van de woning op hetzelfde bouwperceel.
De vrijstelling als hiervoor bedoeld wordt alleen verleend indien plaatsing van een erfafscheiding geen onevenredige beperking van het uitzicht oplevert.

- 6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van een overkapping bij woningen.

Van de vrijstellingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de plaats waar de overkapping gewenst is, dient goed bereikbaar te zijn voor auto's zonder hinderlijk gebruik te moeten maken van voetpaden of groenvoorzieningen;
- b. op de plaats waar de overkapping gewenst is, dient voldoende ruimte voor het parkeren van een auto te zijn;
- c. een overkapping mag niet tot gevolg hebben, dat het uitzicht voor het verkeer of de verkeersfunctie van een straat wordt belemmerd;
- d. de overkapping mag geen grotere oppervlakte dan 20 m² en geen grotere hoogte dan 3 m hebben; indien de overkapping van een kap wordt voorzien, dan mag de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 5 m bedragen, terwijl de helling van de kap niet meer mag bedragen dan de helling van de kap van de woning op hetzelfde bouwperceel.

Procedure bij vrijstelling

- 7 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, 5 en lid 6, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6**Garageboxen*****Doeleinden***

- 1 De op de plankaart als "Garageboxen" aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen en bij wonen behorende bergingen.

Bouwen

- 2 Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 1, gelden de volgende eisen:
 - a. garageboxen mogen uitsluitend aan elkaar worden gebouwd;
 - b. de oppervlakte van één garagebox mag niet meer dan 24 m² bedragen;
 - c. de goothoogte en hoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 m en 3,5 m.

Artikel 7**Maatschappelijke doeleinden*****Doeleinden***

- 1 De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. maatschappelijke doeleinden welke hierna zijn vermeld bij de code van de nadere bestemming, die op de plankaart in het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven:
- | code | maatschappelijke voorzieningen |
|------|---|
| (a) | maatschappelijke voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere dienstverlening en voorzieningen |
| (n) | nutsvoorziening |
- b. bij een en ander behorende voorzieningen zoals groen- en parkeervoorzieningen.

Toegestane bouwwerken

- 2 Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd.

Bouwen

- 3 Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende eisen;
- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. het bebouwingspercentage mag ten hoogste zoveel bedragen als op de plankaart is aangegeven;
 - c. de goothoogte en hoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Artikel 8**Verkeersdoeleinden*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. rijbanen met ten hoogste 2 rijstroken, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven "as van de weg",
 - b. in- en uitvoeg- en opstelstroken,
 - c. fiets- en voetpaden,
 - d. groen- en parkeervoorzieningen, waterpartijen, en
 - e. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's en telefooncellen, en
 - b. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, en straatmeubilair.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de hoogte niet meer dan 3 m bedragen;
 - b. de hoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties mag niet meer dan 12 m bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 4 m.

Artikel 9**Verblijfsdoeleinden*****Doeleinden***

1. De op de plankaart als "Verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen,
 - b. bermen, groen- en speelvoorzieningen, waterpartijen, en
 - c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Toegestane bouwwerken

2. Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen, zoals abri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, en
 - b. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair, speelobjecten.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. van gebouwen mag de oppervlakte niet meer dan 20 m² en de hoogte niet meer dan 3 m bedragen;
 - b. de hoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties mag niet meer dan 12 m bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 4 m.

Artikel 10**Groen*****Doeleinden***

- 1 De op de plankaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen,
 - b. voetpaden, en
 - c. speelplaatsen.

Toegestane bouwwerken

- 2 Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
- a. ten dienste van de bestemming, zoals verlichtingselementen, speeltoestellen en zitbanken,
 - b. ten dienste van het openbaar nut, zoals meet- en regelkasten voor openbare nutsbedrijven en een centrale antenne-inrichting en
 - c. behorende bij aangrenzend water, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

Bouwen

- 3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in lid 2, mag de hoogte niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale hoogte
lichtmasten en andere palen en masten:	12 m
speeltoestellen:	5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	4 m

Vrijstelling

- 4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen, mits de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht, voldoende vaststaat.

Procedure bij vrijstelling

- 5 Bij het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in lid 4, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 11**Water*****Doeleinden***

- 1 De op de plankaart als "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, oevers en taluds.

Bouwen

- 2 Op de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming of behorende bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding.

De hoogte van de bouwwerken mag niet meer dan 4 m bedragen.

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

Verboden gebruik

- 1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.
- 2 Het gebruik ten behoeve van een seksinrichting wordt in ieder geval als gebruik in strijd met de bestemming of het plan aangemerkt.

Vormen van verboden gebruik

- 3 Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
 - a. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij het betreft het bij wijze van stalling geplaatst houden van één caravan of soortgelijke kampeerwagens, geen woonwagens zijnde, op bij een woning behorende gronden, voor zover aan die caravan of wagen geen voorzieningen worden of zijn getroffen, waardoor het oorspronkelijke mobiele karakter daarvan op enigerlei wijze wordt vermindert of verloren gaat;
 - b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik:
 1. krachtens wettelijk voorschrift moeten worden toegelaten;
 2. nodig is ter realisering van de bij het plan gegeven bestemmingen;
 3. geschiedt ten behoeve van het normale onderhoud en beheer van gronden en bouwwerken.

Vrijstelling

- 4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13**Vrijstellingsbevoegdheden*****Algemene vrijstellingsbevoegheid***

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:
 - a. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
 - b. voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
 - c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m.

Vrijstelling bedrijfsmatige activiteiten in de woning

- 2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van artikel 3 (Wonen) en van artikel 4 (Erven) ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en bijgebouwen, mits:
 - a. het betreft bedrijven die niet-milieuvergunningplichtig zijn, en die voor wat betreft hun milieugevolgen passend kunnen worden geacht in een woonbuurt,
 - b. het geen horeca betreft,
 - c. eventuele detailhandel uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit van het ter plaatse gevestigde bedrijf plaats vindt,
 - d. de vloeroppervlakte van de bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt en in ieder geval niet meer dan 50 m²,
 - e. in de voortuin geen buitenopslag ten behoeve van het bedrijf plaats vindt, en
 - f. in de omgeving van het betreffende bedrijf geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 1. het parkeren ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
 2. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het bedrijf mogen plaats vinden.

Procedure bij vrijstelling

- 3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, onder c, en in lid 2, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 14**Wijzigingsbevoegdheden*****Algemene wijzigingsbevoegdheid***

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig, dat:
 - a. bestemmings- of bebouwingsvlakken met ten hoogste 10% worden vergroot, met dien verstande dat, indien een bestemmings- of bebouwingsvlak meerdere bouwpercelen omvat, het percentage wordt berekend over de oppervlakte van dat gedeelte van het bestemmings- of bebouwingsvlak dat samen valt met het bouwperceel/de bouwpercelen waarop de wijzigingsbevoegdheid toepassing zal vinden;
 - b. de grenzen tussen de bestemmingen, als bedoeld in de artikelen 3 (Wonen) en 4 (Erven), respectievelijk de artikelen 3 (Wonen) en 5 (Tuinen), worden gewijzigd, zodanig dat de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken oorspronkelijke woning met niet meer dan 25% wordt vergroot;
 - c. van de onder a en b bedoelde wijzigingsbevoegdheid mag slechts gebruik worden gemaakt indien aannemelijk is dat daardoor de gebruikswaarde danwel het woongenot voor belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast en mits toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot een aanmerkelijke aantasting leidt van de structurele opzet van het plan en de stedenbouwkundige eenheid van het desbetreffende gedeelte.

Procedure bij wijziging

- 2 Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 15**Dubbeltelbepaling**

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 16**Overgangsbepalingen****Bouwen**

- 1 Bestaande bouwwerken die afwijken van het in of krachtens het plan - behoudens in dit lid - bepaalde, mogen:
 - a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:
 1. die afwijkingen niet worden vergroot,
 2. geen nieuwe afwijkingen van het plan ontstaan, en
 3. die gedeeltelijke vernieuwingen of veranderingen niet tot gevolg hebben dat het bouwwerk als geheel wordt vernieuwd;
 - b. in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, mits:
 1. die afwijkingen niet worden vergroot, en
 2. de aanvraag voor een bouwvergunning ten behoeve van nieuwbouw is ingediend binnen 2½ jaar, na de dag, waarop de calamiteit eindigde.

Gebruik

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

Het bepaalde in de vorige zin geldt niet, indien:

 - het betreft een gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan,
 - dat reeds strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden, én
 - burgemeester en wethouders vóór het in de aanhef van dit lid bedoelde tijdstip aan overtreder kenbaar hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten.

Artikel 17**Strafrechtelijke bepaling**

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 12, lid 1 wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 18**Titel**

- 1 Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als “bestemmingsplan Rosenberg”.
- 2 Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “voorschriften bestemmingsplan Rosenberg”.

Goedgekeurd door Gedeputeerde
Staten van Utrecht
bij besluit van

afdeling:

nummer: