

Bestemmingsplan



A2 Hogeweide-Oudenrijn

Vastgesteld door de gemeenteraad 7 december 2006



BESTEMMINGSPLAN A2 HOGeweIDE - OUDENRIJN

vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2006

Dienst Stadontwikkeling
Stedenbouw en Monumenten
Juridische Zaken

BESTEMMINGSPLAN A2 HOGeweIDE - OUDENRIJN

VOORSCHRIFTEN

vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2006

Dienst Stadontwikkeling
Stedenbouw en Monumenten
Juridische Zaken

ARTIKEL 1 BEGRENZING EN BENAMING

Deze voorschriften vormen, tezamen met de plankaarten nrs 6402120571-1 en 6402120571-2 alsmede de kadastrale kaart, het bestemmingsplan A2 Hogeweide – Oudenrijn;

De grens van het bestemmingsplan is op de plankaart met een grove puntlijn aangegeven.

ARTIKEL 2 BEGRIPSBEPALINGEN

- **bebouwing:**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- **belhuis:**
een bedrijf dat zich in hoofdzaak richt op publiekgerichte dienstverlening op het gebied van telecommunicatie, zoals het aanbieden van telefoon- en internetvoorzieningen
- **bestaand:**
bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod
- **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk
- **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van zolder en dakopbouw en met uitsluiting van souterrain indien de vloer waarmee het souterrain wordt afgedekt minder dan 1,20 meter boven (straat)peil is gelegen
- **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
- **cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid
- **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder uitstallen ten verkoop) verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van afhaalzaken
- **dienstverlening:** het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes, met uitzondering van een seksinrichting, aan huis verbonden beroepen- en bedrijven en beluizen
- **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt
- **horeca:**
horeca als bedoeld in de Lijst van horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze voorschriften
- **maatschappelijke voorzieningen**
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sportonderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters
- **recreatieve en/of sportvoorzieningen**
inrichting of bebouwing van een terrein ten behoeve van vrije tijdsbesteding of sportbeoefening, een speelautomatenhal of amusementshal daaronder niet begrepen
- **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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder ook begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar

- souterrain:
het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat gedeeltelijk onder het (straat)peil is gelegen
- (straat)peil:
voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg; in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouding
- zolder:
een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1,2 meter bedraagt; in afwijking hiervan wordt niet als een zolder aangemerkt een ruimte waarin aan minimaal één zijde over een breedte van minimaal 75% van de gevelbreedte door middel van één dakkapellen de vrije hoogte op minimaal 2 meter is gebracht.

ARTIKEL 3 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

hoogte van een gebouw:

vanaf (straat)peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, masten, windvanen, dakopbouwen en antennes niet meegerekend

hoogte van bouwwerken:

vanaf (straat)peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk geen gebouwen zijnde

ARTIKEL 4 ALGEMENE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

A. bescherming van het plan

Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

B. Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 meter overschrijden; Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,5 meter en mogen geen groter oppervlakte hebben dan 30% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

ARTIKEL 5 VERKEERSDOELEINDEN, WEGVERKEER EN GEMENGDE DOELEINDEN (Vw/GD)

A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als Verkeersdoeleinden, wegverkeer en Gemengde doeleinden (Vw-GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wegen met inbegrip van vluchtstroken, watergangen en bermen tot een maximum van 14 rijstroken (in- en uitvoegstroken, weefvakken en busstroken daaronder niet begrepen), alsmede voor langzaam verkeersroutes, groen en waterhuishoudkundige werken, waarbij de hoofdrijbanen van de rijksweg (2x3) en de daarbij behorende parallelbanen uitsluitend in gesloten vorm met overkapping zijn toegelaten,
2. uitsluitend op overkappingen en overbouwingen tevens voor verblijfsgebied, wegen elk tot een maximum van 4 rijstroken (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen), parkeervoorzieningen, sport- en recreatie, speelvoorzieningen, groen en water;
3. een en ander met daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen uitsluitend ten behoeve van het verkeer en het openbaar nut zoals bedieningsgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals lichtmasten, verkeersborden en andere verkeersgeleiders, bruggen, overkappingen, viaducten en geluidwerende voorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen.

1. Ten aanzien van bebouwing geldt dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 6 meter bedraagt en de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 20 meter bedraagt met uitzondering van hoogspanningsmasten;
2. Ten aanzien van bebouwing op een overkapping of overbouwing geldt het bepaalde onder B.1. met dien verstande dat de hoogte gemeten wordt vanaf de bovenkant van de afgewerkte overkapping of overbouwing.

C Wijzigingsbevoegdheid.

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden als bedoeld in lid A onder 2. te wijzigen voor het tevens toelaten van:
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - dienstverlening;
 - detailhandel;
 - horeca categorie A, B, C en D zoals genoemd in de Lijst van Horecavestigingen,een en ander met daarbij behorende bebouwing en met inachtnaam van de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van bebouwing bedraagt maximaal drie bouwlagen gemeten vanaf de bovenkant van een overkapping of overbouwing;
 - b. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de functie en bebouwing toelaatbaar is uit oogpunt van externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit;
 - c. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat tevoren schriftelijk advies is ingewonnen bij Rijkswaterstaat en het Ministerie van VROM.
2. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid wordt het procedurevoorschrift als opgenomen in artikel 11 in acht genomen.

ARTIKEL 6 VERKEERSDOELEINDEN, WEGVERKEER (Vw)

A. Doeleindenomschrijving.

De op de plankaart als Verkeersdoeleinden, wegverkeer (Vw) aangewezen gronden zijn bestemd voor

1. wegen met inbegrip van vluchtstroken, watergangen en bermen tot een maximum van 14 rijstroken (in- en uitvoegstroken, weefvakken en busstroken daaronder niet begrepen), alsmede voor langzaam verkeersroutes, groen en waterhuishoudkundige werken;
2. tevens voor een hoofdwatgang en ecologische verbindingszone van minimaal 10 meter breed ter plaatse van de aanduiding 'water en groen' op de plankaart;
3. een en ander met daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen uitsluitend ten behoeve van het verkeer en openbaar nut en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals lichtmasten, verkeersborden en andere verkeersgeleiders, bruggen, viaducten en geluidwerende voorzieningen.

B. Bebouwingsbepalingen.

De hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 6 meter en van overige bouwwerken maximaal 20 meter met uitzondering van hoogspanningsmasten.

ARTIKEL 7 TRANSPORTLEIDINGEN

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Transportleidingen aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, primair bestemd voor een strook ten behoeve van hoofdtransportleidingen.

B. Bebouwingsbepaling

Voor de in lid A bepaalde gronden geldt:

Het is verboden bouwwerken op te richten met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de leidingen, zoals meet- en regelkasten en afsluitputten.

C. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid B nadat tevoren schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingenbeheerder(s).

D. Aanlegvergunning

1. 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:

- a. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen alsmede het aanleggen van drainage;
- d. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- e. het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- f. het aanbrengen van gewassen of beplanting die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen.

2. Het verbod uit het vorige lid geldt niet voor werken en werkzaamheden vallend onder normaal onderhoud en gebruik waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diep ploegen en voor zover de belangen in verband met de leiding hierdoor niet wordt geschaad of waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt, vergunning is verleend,

3. De in lid D onder 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen gevaar en/of nadeel voor de leidingen is te duchten,

4. Alvorens omtrent van het verlenen van de in lid D onder 1 genoemde vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de betrokken leidingen.

ARTIKEL 8 WATERKERING

A. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding van waterkeringen met daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterkering zoals dijken, kaden, dijksloten.

B. Bebouwingsbepaling

1. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid A bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
2. Bouwwerken ten behoeve van de samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien daarvoor vrijstelling door burgemeester en wethouders is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

C. Adviesprocedure voor het bouwen

Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de samenvallende bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteit het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

ARTIKEL 9 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

A. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen;

B. burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik welke beperking niet wordt gerechtvaardigd door dingende redenen.

ARTIKEL 10 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

1. van de in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. van de bestemmingsplanbepalingen en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
3. van het in het plan bepaalde voor het oprichten van beeldhouwwerken en andere objecten van beeldende kunst.

ARTIKEL 11 ALGEMEEN PROCEDUREVOORSCHRIFT

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze ter inzage ligging tevoren in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op andere geschikte wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het kenbaar maken van schriftelijke zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen kenbaar maken omtrent het ontwerpbesluit.

ARTIKEL 12 OVERGANGSBEPALINGEN

1. *Gebruik in strijd met het plan*

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, mag worden voortgezet.
- b. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voorzover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan.

2. *Bouwen in strijd met het plan*

A. Bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan aanwezig zijn of in uitvoering zijn, of gebouwd kunnen worden met inachtneming van het bepaalde in de Woningwet en welke bouwwerken afwijken van dit plan, mogen mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- 2. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgedaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.

B. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd eenmalig vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte en de hoogte.

C. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid A onder 2, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.

ARTIKEL 13 SLOTBEPALING

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam: 'bestemmingsplan A2 Hogeweide - Oudenrijn'

Bijlage 1

Lijst van horeca-inrichtingen

Bijlage 2 bij de voorschriften, LvH

LIJST VAN HORECA - INRICHTINGEN

<u>Categorie:</u>	<u>Inrichting:</u>	<u>Activiteiten:</u>
A	discotheek bar-dancing zaalverhuur/ party-centra ¹	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van (alcoholhoudende) dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op het ten gehore brengen van <u>muziek</u> en het gelegenheid geven tot <u>dansen</u>.</i>
B	café bar brasserie	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de <u>verstrekking van drank</u>.</i>
C	cafeteria snackbar grill-room fastfood-restaurant automatiek snelbuffet	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>al dan niet</u> voor consumptie ter plaatse bereide, <u>kleine etenswaren</u>.</i>
D	restaurant bistro crêperie lunchroom konditorei	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>etenswaren voor consumptie ter plaatse</u>.</i>
	koffie-/theehuis	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholvrije dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. <i>Het accent ligt op de verstrekking van <u>alcoholvrije drank</u>.</i>
	ijssalon	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse.

Voor de toepassing van de lijst van horeca-inrichtingen wordt onder een horecabedrijf het volgende begrepen:

een bedrijf of instelling waar

1. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, en/of,
2. bedrijfsmatig zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

¹ regulier gebruik t.b.v. feesten en muziek- en dansevenementen, in tegenstelling tot zaalverhuur voor congressen en seminars.

Bijlage 2

Eigendommen

501

505

94

534

geen eigendom rijk of gemeente

Bijlage 3

Indicatie trace

✖ = locatie plangebied

