

Inhoud voorschriften

	Blz.
1. Inleidende bepalingen	75
Artikel 1 Begripsbepalingen	75
Artikel 2 Wijze van meten	79
2. Bestemmingsbepalingen	81
Artikel 3 Woondoeleinden (W)	81
Artikel 4 Maatschappelijke doeleinden (M)	85
Artikel 5 Gemengde doeleinden 2 (GD)	87
Artikel 6 Kantoren (K)	89
Artikel 7 Groenvoorzieningen (G)	91
Artikel 8 Water (WA)	93
Artikel 9 Verkeersdoeleinden (V)	95
Artikel 10 Verkeer- en Verblijfsdoeleinden (V V)	97
Artikel 11 Leidingenstrook (dubbelbestemming)	99
Artikel 12 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	101
Artikel 13 Archeologische waardevol gebied (dubbelbestemming)	102
3. Overige bepalingen	105
Artikel 14 Anti-dubbeltelbepaling	105
Artikel 15 Bestaande afstanden en andere maten	106
Artikel 16 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	107
Artikel 17 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen	108
Artikel 18 Algemeen procedurevoorschrift	109
Artikel 19 Overgangsbepalingen	110
Artikel 20 Slotbepaling	111
Bijlagen	
1 Staat van horeca-activiteiten	
2 Staat van na vrijstelling toelaatbare activiteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep	

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Het plan:
 Het bestemmingsplan Batau-Zuid van de gemeente Nieuwegein.
2. De kaart:
 De kaart van het bestemmingsplan Batau-Zuid bestaande uit de kaarten SRO-Bz-BPL-0003, SRO-Bz-BPL-0005, SRO-Bz-BPL-0007, SRO-Bz-BPL-0009.
3. Aan huis verbonden beroep:
 Het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid op kleine schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
4. Aanbouw:
 De toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw.
5. Ambachtelijk bedrijf:
 Een bedrijf, dat is gericht op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.
6. Bebouwing:
 Één of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde
7. Bebouwingspercentage:
 Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
8. Bedrijfswoning:
 Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
9. Bestaand:
 - Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.
10. Bestemmingsgrens:
 Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.
11. Bestemmingsvlak:
 Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
12. Bijgebouw:
 Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw.
13. Bouwgrens:

Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

14. **Bouwlaag:**
Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.
15. **Bouwperceel:**
Een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.
16. **Bouwperceelgrens:**
Een grens van een bouwperceel.
17. **Bouwvlak:**
Een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.
18. **Bouwwerk:**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
19. **Bruto vloeroppervlak:**
Tot het bruto vloeroppervlak behoort het totale vloeroppervlak binnen een gebouw tussen de buitenzijde van de gevels minus het oppervlak voor vides en technische ruimten.
20. **Carport:**
Een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee wanden.
21. **Consumentenvuurwerk:**
Vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb.2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2004, 26).
22. **Detailhandel:**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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.
23. **Detailhandel in volumineuze goederen:**
Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten , caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen , keukens en sanitair.
24. **Dienstverlening:**
Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.
25. **Garagebox:**
Een niet voor bewoning of andere doeleinden bestemd gebouw, dat door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend geschikt is als stalling van voertuigen.
26. **Gebouw:**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
27. **Geluidzoneringsplichtige inrichting:**

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

28. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
29. **Horecabedrijf:**
Onder horecabedrijf wordt verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek of daaraan verwante inrichting waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.
30. **Kantoor:**
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard en daarmee gelijk te stellen instellingen.
31. **Landschapswaarde**
de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.
32. **Maatschappelijke doeleinden:**
Het openbaar bestuur, medische-, sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
33. **Natuurwaarde**
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.
34. **Nutsvoorzieningen**
Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.
35. **Overkapping**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde en voorzien van een gesloten dak.
36. **Peil:**
 - a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - De hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. In andere gevallen:
 - De gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
 - c. Indien in of op het water wordt gebouwd:
 - Het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).
37. **Prostitutie:**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
38. **Risicovolle inrichting:**
Inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

- 39. Seksinrichting:
De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.
- 40. Uitbouw:
De toevoeging aan een woning voor de vergroting van een bestaande ruimte.
- 41. Verkooppunt voor motorbrandstoffen:
Detailhandel in motorbrandstoffen met bijbehorende voorzieningen zoals een kiosk en wasstraat;
- 42. Verkoopvloeroppervlakte:
De voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel;
- 42. Wet geluidhinder:
Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder.
- 43. Woning:
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 44. Woonvloeroppervlak:
De totale oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bebouwing, boven en onder peil, ten dienst van de toegestane functie.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. De goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
2. De inhoud van een bouwwerk:
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
3. De bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
4. De oppervlakte van een bouwwerk:
De oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
5. Hoogte van de eerste bouwlaag:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3. Woondoeleinden (W)

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
 - b. Complexgewijze of solitaire garageboxen, ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart.
 - c. Bergingen en entreeportalen ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart.
 - d. Parkeervoorzieningen
- Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
- e. Hoofdgebouwen;
 - f. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - g. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - h. Tuinen, erven en paden.

3.2. Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep gelden de volgende voorwaarden:

- a. Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep mag niet meer dan 35% van de woonvloeroppervlakte worden gebruikt, met een maximum van 75 m²;
- b. De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. De activiteiten mogen geen detailhandel, seksinrichting en/of horeca betreffen;
- d. De activiteiten mogen niet meldings- of vergunningplichtig zijn op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2004, 619);
- e. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. Er dient een relatie te zijn tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteit(en).

3.2.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in artikel 3.2 onder d en een activiteit toestaan waarvoor een meldingsplicht geldt op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993,50, laatst gewijzigd Stb. 2004,619), voor zover het bedrijven betreft uit de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten, die tevens voorkomen op de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van na vrijstelling toelaatbare activiteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep
- b. Het bepaalde in artikel 3.2. onder f en een aan huis verbonden beroep toestaan, zonder dat er een relatie bestaat tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteiten, voor zover het medische beroepen betreft.

3.3. Bouwvoorschriften

3.3.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;

- d. Voor zover slechts de goothoogte van een hoofdgebouw op de kaart is aangegeven mag het hoofdgebouw worden verhoogd tot maximaal 4 m boven de aangegeven goothoogte, met dien verstande dat het bouwdeel boven de maximaal toegestane goothoogte ten minste twee schuine dakvlakken heeft.

3.3.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend in een bouwvlak en binnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "te bebouwen erven" worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 40 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepaling:
 - Ten minste 60 % van de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "te bebouwen erven" dient onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- c. De diepte van aan-en uitbouwen ten opzichte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. De goothoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. De goothoogte van bijgebouwen met een hellend dakvlak mag niet meer dan 2,5 m bedragen; en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m
- f. De bouwhoogte van bijgebouwen met een platte afdekking mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 2,7 m bedragen;
- h. De bouwhoogte van een complexgewijs gebouwde en/of solitair gebouwde garagebox mag niet meer bedragen dan 3,0 m;
- i. De oppervlakte van een complexgewijs gebouwde en/of solitair gebouwde garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m².

3.3.3 In afwijking van het bepaalde in lid 3.3.2 gelden voor het bouwen van gebouwen op de gronden met de aanduiding W(b) de volgende bepalingen.

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden met de aanduiding (b);
- b. Op de gronden met de aanduiding (b) mogen uitsluitend bergingen en entreeportalen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bergingen/entreeportalen niet meer dan 10 m² bedragen;
 - 2. de goothoogte van een berging/entreeportaal niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 3. indien de onbebouwde ruimte tussen een vrijstaande berging en het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 2 m mag er een entreeportaal worden gebouwd met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bergingen/entreeportalen niet meer dan 10 m² bedraagt.

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. Een goede woonsituatie;
- c. De verkeersveiligheid;

- d. De sociale veiligheid;
- e. De milieusituatie;
- f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3.5. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in lid 3.3.1. onder a en toegestaan dat entreeportalen met een maximaal oppervlakte van 3 m² en een bouwhoogte van 2,50 m buiten het bouwvlak aan het hoofdgebouw mogen worden aangebouwd;
- b. Het bepaalde in lid 3.3.1. onder a en toestaan erkers over ten hoogste 3/5 van de weg naar de toegekeerde gevel en zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht met een maximale diepte van 1 meter;
- c. Het bepaalde in lid 3.3.2. onder a en toestaan dat carports worden opgericht met een maximale oppervlakte van 18 m² en een maximale bouwhoogte van 2,7 m, mits het perceel onmiddellijk grenst aan de bestemming verkeersdoeleinden of Verkeers- en verblijfsdoeleinden, er tussen de perceelsgrens en het bouwvlak een onbebouwde zone van ten minste 6 m aanwezig is en de aansluitende rijweg minimaal 5 m breed is;
- d. Het bepaalde in lid 3.3.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw per te bebouwen erf maximaal 60 m² mag bedragen, met dien verstande dat tenminste 75 % van de gronden die op de kaart zijn aangeduid als "te bebouwen erven" onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

3.5.2 De in lid 3.5.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. De woonsituatie;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid.
- e. De milieusituatie;
- f. De gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden en gebouwen;
- g. De bezonningssituatie op de aangrenzende gronden en gebouwen.

3.6. Gebruiksvoorschriften

3.6.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

3.6.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.6.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. Het gebruik van complexgewijze of solitaire garageboxen voor bedrijfsmatige activiteiten.

3.6.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3.6.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden (M)

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Maatschappelijke doeleinden, uitgezonderd risicovolle inrichtingen;
- Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
- b. Gebouwen;
- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. Bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeer- en groenvoorzieningen;

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan op de kaart is aangegeven;
- d. Het bouwperceel mag binnen het bouwvlak tot maximaal het op de kaart aangegeven maximaal bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen maximaal bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen; met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. Een goede woonsituatie;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid;
- e. De milieusituatie;
- f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

4.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.4.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.4.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.4.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 5. Gemengde doeleinden 2 (GD2)

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor gemeente doeleinden 2 (GD2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Op de begane grond en onder peil:
 - 1. Detailhandel;
 - 2. Dienstverlening;
 - 3. Horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende staat van horeca-activiteiten;
 - 4. Ambachtelijke bedrijven;
- b. Op de verdieping:
 - 1. Wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis - verbonden beroep;
- c. Een overbouwing, ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- d. Gebouwen;
- e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. Tuinen, erven en paden;
- g. Parkeer- en groenvoorzieningen.

5.2. Ten aanzien van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende voorwaarden:

- a. Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep mag niet meer dan 35% van de woonvloeroppervlakte worden gebruikt, met een maximum van 75m²;
- b. De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. De activiteiten mogen geen detailhandel, seksinrichting en/of horeca betreffen;
- d. De activiteiten mogen niet meldings- of vergunningplichtig zijn op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2004, 619);
- e. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. Er dient een relatie te zijn tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteit(en).

5.2.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in artikel 5.2 onder d en een activiteit toestaan waarvoor een meldingsplicht geldt op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993,50, laatst gewijzigd Stb. 2004,619), voor zover het bedrijven betreft uit de categorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uit makende Staat van bedrijfsactiviteiten, die tevens voorkomen op de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van na vrijstelling toelaatbare activiteiten in het kader van een aan huis verbonden beroep.
- b. Het bepaalde in artikel 5.2. onder f en een aan huis verbonden beroep toestaan, zonder dat er een relatie bestaat tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteiten, voor zover het medische beroepen betreft.

5.3. Bouwvoorschriften

5.3.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;

- f. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

5.4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. Een goede woonsituatie;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid;
- e. De milieusituatie;
- f. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5. Gebruiksvoorschriften

5.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

5.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.5.1. is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 6. Kantoren (K)

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor kantoren (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Kantoren, al dan niet in combinatie met aan de kantoorfunctie ondergeschikte dienstverlening met uitzondering van risicovolle inrichtingen;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- c. Gebouwen;
Dienstwoning;
- d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. Bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen (inclusief parkeerkelders) en groenvoorzieningen.

6.2. Bouwvoorschriften

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- d. Per kantoorgebouw is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 - De inhoud ten hoogste 500 m³ mag bedragen;
 - De woning inpandig gerealiseerd dient te worden.
- e. Het bouwperceel mag binnen het bouwvlak tot maximaal het op de kaart aangegeven maximaal bebouwingspercentage worden bebouwd; indien geen maximaal bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen het bouwvlak geheel worden bebouwd.
- f. De hoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. Per 50 m² b.v.o. kantoorruimte wordt tenminste 1 parkeerplaats gerealiseerd.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. Sociale veiligheid;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De milieusituatie;
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in lid 6.2.1. onder d voor het toelaten van een tweede inpandige bedrijfswoning per kantoorgebouw, met een inhoud van ten hoogste 500 m³;
- b. Vrijstelling als bedoeld in 6.4.1. onder a wordt slechts verleend, indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.4.2 De in lid 6.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. Sociale veiligheid;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De milieusituatie;
- e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5. Gebruiksvoorschriften

- 6.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 6.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.5.1 wordt in ieder geval gerekend:
 - a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 - b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- 6.5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.5.1. is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 7. Groenvoorzieningen (G)

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Dierenweide, ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart;
- c. Een ecologische verbingszone ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart;
- c. Een reclamezuil, ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart;

Alsmede voor:

- d. Geluidwerende voorzieningen;
- e. Oeververbindingen (bruggen);
- f. Water;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- g. Groenvoorzieningen en beplantingen;
- h. Water, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van;
 - 1. Het staat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. De woonsituatie;
 - 3. De verkeersveiligheid;
 - 4. De sociale veiligheid;
 - 5. De milieusituatie;
 - 6. De gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden;
- i. Speelvoorzieningen;
- j. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. Bijbehorende voorzieningen, zoals verhardingen en paden.

7.2. Bouwvoorschriften

7.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1. mogen ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart gebouwen voor een dierenweide worden gerealiseerd met dien verstande dat:

- De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 m.
- De gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 10 m bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag:
 - de bouwhoogte van lichtmasten en geluidwerende voorzieningen ten hoogste 12 m bedragen;
 - De bouwhoogte van een reclamezuil ten hoogste 30 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid;
- c. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4. Aanlegvoorschriften

7.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding Ge 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 afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. Het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- c. Het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. Het aanleggen van waterlopen, sloten en andere waterwegen;
- e. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm.

7.4.2 Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. Betrekking hebben op het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte kleiner dan 25 m²;
- b. Normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. Reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de betekenis van de gronden als ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7.5. Gebruiksvoorschriften

7.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming (en).

7.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

7.5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 7.4.1 en lid 7.5.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 8. Water (WA)

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Waterberging;
- b. Waterhuishouding;
- c. Waterlopen en waterpartijen;
- d. Infiltratievoorzieningen;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. Taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- g. Kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.2. Bouwvoorschriften

8.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3,50 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. De woonsituatie;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid;
- e. De gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

8.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 8.2.2 en toestaan dat een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m.

8.4.2 De in lid 8.4.1. genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden;
- e. Waterstaatsbelangen;
- f. de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

En er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

8.5. Gebruiksvoorschriften

8.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.5.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid

8.5.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 9. Verkeersdoeleinden (V)

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Ter plaatse van de Rijksweg 2: een weg met ten hoogste 2x5 doorgaande rijstroken, exclusief opstelstroken en busstroken;
- b. Ter plaatse van de A.C. Verhoefweg: een weg met ten hoogste 2x3 rijstroken, exclusief opstelstroken en busstroken;
- c. Wijk- en buurtwegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, exclusief opstelstroken en busstroken;
- d. Een verkooppunt voor motorbrandstoffen, ter plaatse van de aanduiding daartoe op de plankaart, mits de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel niet meer bedraagt dan 150 m²;
- e. Een overkapping, ter plaatse van de aanduiding daartoe op de plankaart;
- f. Straten en paden;
- g. Voet- en fietspaden;
- h. Oeververbindingen (bruggen);
- i. Geluidwerende voorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- j. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. Parkeervoorzieningen;
- l. Groenvoorzieningen;
- m. Water, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. Het staat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. De woonsituatie;
 - 3. De verkeersveiligheid;
 - 4. De sociale veiligheid;
 - 5. De milieusituatie;
 - 6. De gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

9.2. Bouwvoorschriften

- 9.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en overkappingen ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding daartoe op de plankaart.
- 9.2.2 In aanvulling op het bepaalde in lid 9.2.1 geldt voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen de volgende bepalingen:
 - a. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- 9.2.3 In aanvulling op het bepaalde in lid 9.2.1 geldt voor het bouwen van een overkapping ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen de volgende bepalingen:
 - a. Een overkapping mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding daartoe op de plankaart, binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven.
- 9.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten en geluidswerende voorzieningen ten hoogste 12 m bedragen.
 - c. De bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van Rijksweg 2 mogen 20 m bedragen.

9.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. De woonsituatie;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid;
- e. De gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

9.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in lid 9.2.2 onder a en een bouwwerk, geen gebouw zijnde, toestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- b. Het bepaalde in lid 9.2.2 onder b en lichtmasten toestaan met een maximale bouwhoogte van 15 m.

9.4.2 De in lid 9.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

9.5. Gebruiksvoorschriften

9.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.5.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.5.1., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.6.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 10. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (V V)

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden (V V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woonstraten; woonerven en pleinen;
- b. Voet- en fietspaden;
- c. (loop)Bruggen;

Alsmede voor:

- d. Complexgewijze garageboxen, ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart.
- e. Voetgangersdek, ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- f. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. Verhardingen, waaronder parkeervoorzieningen;
- h. Groenvoorzieningen;
- i. Water, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. Het staat- en bebouwingsbeeld;
 2. De woonsituatie;
 3. De verkeersveiligheid;
 4. De sociale veiligheid;
 5. De milieusituatie;
 6. De gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 In afwijking van het bepaalde in 10.2.1 mag ter plaatse van de nadere aanduiding daartoe op de plankaart een complexgewijze garagebox worden gerealiseerd, mits:

- a. De bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- b. De oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m².

10.2.3 In afwijking van het bepaalde in 10.2.1 mag ter plaatse van een nadere aanduiding daartoe op de plankaart een parkeerdek worden aangebracht, met dien verstande dat de maximaal toegestane hoogte van 4 m niet mag worden overschreden.

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,50 m. bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 12 m bedragen.

10.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. De woonsituatie;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. De verkeersveiligheid;
- d. De sociale veiligheid;
- e. De gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

10.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. Het bepaalde in lid 10.2.4 onder a en een bouwwerk, geen gebouw zijnde, toestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m.

10.4.2 De in lid 10.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

10.5. Gebruiksvoorschriften

10.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming(en).

10.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 10.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- Het gebruik van complexgewijze garageboxen voor bedrijfsmatige activiteiten.

10.5.3 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 10.5.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 11. Leidingenstrook (dubbelbestemming)

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingenstrook aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. Ondergrondse aardgasleidingen;
- b. Ondergrondse brandstofleidingen;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- c. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

- 11.2.1 Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Leidingen is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord de beheerder van de leiding, verenigbaar is met het belang van de leiding.

11.3. Bouwvoorschriften

- 11.3.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 m geldt.
- 11.3.2 Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet worden uitgebreid.

11.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 11.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.3.1 en 11.3.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 - vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

11.5. Aanlegvoorschriften

- 11.5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. Het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - b. Het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
 - c. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 - d. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
 - e. Diepploegen;
 - f. Het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
 - g. Het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
- 11.5.2 Het verbod als bedoeld in lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. Vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

11.6. Gebruiksvoorschriften

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

11.6.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 11.5.1 en lid 11.6.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 12. Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor waterstaatsdoeleinden aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a. Waterberging;
- b. Waterhuishouding;
- c. Waterkering;
- d. Waterlopen;

En secundair voor de overige daaraan gegeven bestemmingen.

Ten dienste van en in verband met de primaire bestemming zijn toegelaten:

- e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. Duikers;
- g. Watergangen, waterlopen en, waterpartijen;
- h. Taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- i. Kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

12.2. Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming waterstaatsdoeleinden is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

12.3. Bouwvoorschriften

12.3.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

12.3.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.3.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3,50 m bedragen.

12.4. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 12.3.1 en 12.3.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

12.5. Gebruiksvoorschriften

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

12.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 12.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 12.5.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 13. Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.

13.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het waardevol gebied is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

13.3 Bouwvoorschriften

13.3.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

13.3.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.3.3 In afwijking van het bepaalde in 13.3.1 en 13.3.2 mogen bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen worden gebouwd indien:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

13.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

13.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 13.3.1 en 13.3.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

13.5 Aanlegvoorschriften

13.5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Archeologisch waardevol gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. Het verlagen van het waterpeil;
- c. Het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.5.2 De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid 13.5.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

13.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. De werken of werkzaamheden:

- Betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- De werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.6. Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door:

- a. De medebestemming Archeologisch waardevol gebied geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De medebestemming Archeologisch waardevol gebied toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

13.7. Gebruiksvoorschriften

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

13.7.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.7.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 13.5.1. en lid 13.7.1 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 14. Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 15. Bestaande afstanden en andere maten

15.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 15.1 en 15.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 16. Algemene vrijstellingsbevoegdheid

16.1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. De bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
De inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ zal bedragen;
- e. De bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- f. De bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
- g. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - De maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - De hoogte ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- h. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte op het dakvlak ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftschachten en installaties, mits:
 - De maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende dakvlak zal bedragen;
 - De maximale bouwhoogte 3,5 meter zal bedragen.

16.2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

Artikel 17. Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. Overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. Overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 18. 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. Burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 19. Overgangsbepalingen

19.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of gedane melding en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de 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.

19.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 19.1, 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 19.1 toegelaten bouwwerken met ten hoogste 10%.

19.3 Overgangsbepaling 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.

19.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

- 19.4.1 Lid 19.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 19.4.2 Lid 19.3 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 20. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakend van het bestemmingsplan Batau –Zuid 2007 van de gemeente Nieuwegein

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De griffier,

.....

De voorzitter,

.....