

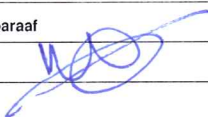
Bestemmingsplan Hildo Kropstraat 35

Regels



**Bestemmingsplan
Hildo Kropstraat 35****Regels**

referentie	projectcode	status
NGN125-2-P/miel2/006	NGN115-2-P	definitief
projectleider	projectdirecteur	datum
drs. M.J. Schilt	dr.ir. T.M.W. van den Broek	7 mei 2012

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	drs. M.J. Schilt	

INHOUDSOPGAVE

blz.

1. INLEIDENDE REGELS	1
1.1. Plan	1
1.2. Bestemmingsplan	1
1.3. Aan huis verbonden beroep of - bedrijf	1
1.4. Aan/uitbouw	1
1.5. Aanduiding	1
1.6. Aanduidingsgrens	1
1.7. Ambachtelijk bedrijf	1
1.8. Bebouwing	1
1.9. Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)	2
1.10. Bestemmingsgrens	2
1.11. Bestemmingsvlak	2
1.12. Bijgebouw	2
1.13. Bouwen	2
1.14. Bouwgrens	2
1.15. Bouwlaag	2
1.16. Bouwperceel	2
1.17. Bouwperceelgrens	2
1.18. Bouwvlak	2
1.19. Bouwwerk	3
1.20. Dienstverlening	3
1.21. Gebouw	3
1.22. Hoofdgebouw	3
1.23. Maatschappelijke doeleinden	3
1.24. Peil	3
1.25. Seksinrichting	3
1.26. Woning	3
2.1. De bouwhoogte van een bouwwerk	3
2.2. De goothoogte van een bouwwerk	4
2.3. De inhoud van een bouwwerk	4
2.4. De oppervlakte van een bouwwerk	4
2. BESTEMMINGSREGELS	5
3.1. Bestemmingsomschrijving	5
3.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:	5
3.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels	5
4.1. Bestemmingsomschrijving	5
4.2. Bouwregels	5
4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:	5
4.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:	5
5.1. Bestemmingsomschrijving	6
5.2. Bouwregels	6
5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:	6
5.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:	6
5.3. Specifieke gebruiksregels	6
6.1. Bestemmingsomschrijving	6
6.2. Bouwregels	7
6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:	7

6.2.2.	Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:	7
6.3.	Specifieke gebruiksregels	7
6.3.1.	Ten aanzien van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf gelden de volgende voorwaarden:	7
6.3.2.	Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:	7
6.4.	Ontheffing van de gebruiksregels	7
3.	ALGEMENE REGELS	9
8.1.	Algemeen	9
8.2.	Specifiek	9
4.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	11
9.1.	Overgangsrecht bouwwerken	11
9.2.	Overgangsrecht gebruik	11
5.	EINDNOTEN	13
	laatste bladzijde	13
BIJLAGEN		aantal blz.
-		

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1. Plan

Het bestemmingsplan Hildo Kropstraat 35 van de gemeente Nieuwegein.

1.2. Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0356.BPJW2011HER001-VA03 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3. Aan huis verbonden beroep of - bedrijf

Het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, als aangegeven in de 'Staat van toelaatbare bedrijven', 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.

1.4. Aan/uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk als omschreven in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daaraan functioneel is verbonden.

1.5. Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6. Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7. Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.8. Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9. Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

Bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.

Het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.10. Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11. Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12. Bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, als omschreven in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat functioneel en bouwkundig ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw.

1.13. Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14. Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15. 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.

1.16. Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17. Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.18. Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.19. Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20. Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

1.21. Gebouw

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

1.22. Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.23. Maatschappelijke doeleinden

Het openbaar bestuur, medische-, sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en daarmee gelijk te stellen diensten.

1.24. Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de 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).

1.25. Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.26. Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2. De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3. 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.

2.4. De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsbedrijven of soortgelijke instellingen en voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3 m bedragen.

3.2.2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren;

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

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen zijn niet toegestaan.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel mag maximaal één meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten mag ten hoogste zes meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal twee meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer- en Verblijfsgebied

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden en trappen met een functie voornamelijk gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, fiets-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c. reclame-uitingen;
 - d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, oeververbindingen en waterlopen;
 - e. geluidswerende voorzieningen;
- Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaan-
duiding, - geleiding, mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van lichtmasten en geluidswere-
nende voorzieningen maximaal 12 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte vanabri's maximaal 3 m en de
oppervlakte maximaal 10 m² bedragen.

5.3. Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van garageboxen voor bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
- b. parkeer-, fiets-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' op de begane grond: ambachtelijk bedrijf,
dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van verzorgings-
huizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medisch kleuter-
dagverblijf en verpleeghuizen;

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

- d. hoofdgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gelden de opgenomen maximale hoogten ten aanzien van de bouwhoogte. Dit geldt niet voor antennes en ondergeschikte bouwonderdelen als gevolg van de aanwezigheid van bijvoorbeeld liftschachten en dergelijke;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag uitsluitend een onderdoorgang worden gebouwd met een vrije doorgangshoogte van zes meter.

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 twee meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste één meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan drie meter bedragen.

6.3. Specifieke gebruiksregels

6.3.1. Ten aanzien van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf gelden de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer dan 35 % van het woonvloeroppervlak met een maximum van 75 m² bedragen;
- 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 geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- e. er dient een relatie te zijn tussen ten minste één bewoner en de uitgeoefende activiteit(en).

6.3.2. Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting is niet toegestaan.

6.4. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 6.3 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' wijzigen in de bestemming 'Tuin', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;

en indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de woonsituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1. Algemeen

Burgemeester en wethouders is bevoegd in afwijking van de planregels een omgevingsvergunning te verlenen, indien het betreft:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 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 ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal tien meter;
- e. 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 schoorstenen, luchtkokers, liftschachten en installaties, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10 % van het betreffende dakvlak zal bedragen;
 - de maximale bouwhoogte 3,5 m zal bedragen.

8.2. Specifiek

Een vergunning voor een afwijking wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 9.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 onder a met maximaal 10 %;
- c. lid 9.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2. Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 9.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het vooreen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan Hildo Kropstraat 35, gemeente Nieuwegein.

5. EINDNOTEN

1. Bron: Monumenten-Inventarisatie provincie Utrecht, Nieuwegein geschiedenis en architectuur, Zeist 2002;
2. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en het grondwaterpeil;
3. Bij een verbeterd gemengd stelsel worden tussen de riolering en de overstort naar het oppervlaktewater bergbezinkbassins aangebracht. Dit zijn grote betonnen bakken die enerzijds het rioolwater tijdelijk kunnen opslaan en anderzijds een zuiverende werking hebben;
4. Voor het autobedrijf Fariya heeft de gemeente een maatwerkvoorschrift opgesteld. Het maatwerkvoorschrift heeft betrekking op geurhinder. Het maatwerkvoorschrift schrijft voor dat de uitmonding van een afvoerleiding van spuitnevel en dampen die vrijkomen bij verfspuitwerkzaamheden zich ten minste 3 meter boven de hoogste daklijn van de bebouwing van de inrichting bevindt en op minimaal 25 meter vanaf het dichtstbijzijnde gevoelige object of woning;
5. Staatscourant 147, d.d. 4 augustus 2004 en Staatscourant 19907, d.d. 22 december 2009;
6. Staatsblad, 10 juni 2004;
7. Dit komt overeen met de wijze van salderen conform artikel 7.3.a. uit het inmiddels ingetrokken Besluit luchtkwaliteit 2005;
8. In het verleden golden tot 2005 plandrempels voor PM10 en tot 2010 plandrempels voor NO2. Plandrempels zijn tijdelijke grenswaarden die boven het niveau van de uiteindelijke grenswaarden lagen. In jaarrapportages werden de concentraties aan deze plandrempels getoetst, aangezien deze eventuele overschrijdingen van grenswaarden in de toekomst signaleerden;
9. Verkennend milieukundig bodemonderzoek aan de Hildo Kropstraat 35 te Nieuwegein, 4 augustus 2008 (zie bijlage VI);
10. Milieukundig eindsituatie bodemonderzoek op het terrein aan de Hildo Kropstraat 35 te Nieuwegein, 6 januari 2010 (zie bijlage VI);
11. Nota aan huis verbonden werkactiviteit thuiswerk: leerwerk én maatwerk, gemeente Nieuwegein, sector stadsontwikkeling, 2004;
12. Bron: Kruidlerlaan Herenstraat; uitgangspunten bij particulier initiatief, gemeente Nieuwegein 2007;
13. Geerts, R. Heitink, J (2009). Dat vermaledijde invloedsgebied. Artikel opgesteld voor de Nationale conferentie Externe Veiligheid 2009;
14. De NIBM-tool wordt aangeboden via www.infomil.nl. Met deze tool, gebaseerd op de rekenmethodiek van het CARII-model (implementatie van standaard rekenmethode 1), kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.