



leerdam

varsseveld 2005

bestemmingsplan

leerdam

varsseveld 2005

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
10996.41	2 mei 2006	8 juni 2006	25 september 2006	

opdrachtleider : ir L.C. Snel

voorschriften

Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk I Algemene bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Artikel 3	Dubbeltelbepaling	6
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten	6
Artikel 5	Hoogtematen	7
Artikel 6	Overschrijding bebouwingsgrenzen	8
Artikel 7	Molenbiotoop	9
Artikel 8	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	10
Artikel 9	Wijzigingsbevoegdheden	10

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik 11

Artikel 10	Woondoeleinden (W)	11
Artikel 11	Culturele en Recreatieve doeleinden (CR)	13
Artikel 12	Verkeersdoeleinden/woonomgeving	13
Artikel 13	Verkeersdoeleinden (V)	14
Artikel 14	Groenvoorzieningen	14
Artikel 15	Natuurgebied (N)	15
Artikel 16	Water	16
Artikel 17	Primair waterkeringsdoeleinden	17
Artikel 18	Primair waterstaatsdoeleinden	18
Artikel 19	Gebruik van gronden en bouwwerken	18

Hoofdstuk III Overgangs- en slotbepalingen 19

Artikel 20	Overgangsbepalingen	19
Artikel 21	Strafbepaling	19
Artikel 22	Titel van het plan	19

Bijlage:

1. Staat van Horeca-activiteiten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan

het bestemmingsplan Varsseveld 2005 van de gemeente Leerdam, zoals vervat in deze voorschriften en kaartnummer 10996.41.

2. de plankkaart

de kaart, die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt, bestaande uit 1 blad.

3. bebouwing

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

4. bebouwingspercentage

tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald: op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het bebouwingsvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bebouwingsvlak van het desbetreffende bouwperceel volledig worden bebouwd.

5. bebouwingsvlak

een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze voorschriften is of kan worden toegestaan.

6. bebouwingsgrens

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

7. voorste bebouwingsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een bebouwingsvlak; indien meerdere zijden van het bebouwingsvlak naar de weg gekeerd zijn of indien het bebouwingsvlak niet in de nabijheid van een weg is gelegen, wijzen burgemeester en wethouders een voorste bebouwingsgrens aan.

8. bestemmingsvlak

een op de kaart door middel van bestemmingsgrenzen aangegeven vlak met dezelfde bestemming.

9. bestemmingsgrens

een op de kaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

10. zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

11. gebouw

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

12. bouwwerk

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

13. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

14. bijgebouw

een vrijstaand gebouw of hooguit door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat dienstbaar is aan het hoofdgebouw op hetzelfde perceel.

15. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig en visueel opzicht en qua verschijningsvorm te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

16. achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

17. zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn tussen de voorgevel- en de achtergevellijn van het hoofdgebouw.

18. woning

een gebouw of gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

19. maaiveld

maaiveld zoals dat bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

20. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

21. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

22. gebruiken

gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken.

23. mindervaliden

lichamelijk gehandicapten, als omschreven en bedoeld in de Verordening Voorzieningen Gehandicapten van de gemeente Leerdam, zoals deze luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan.

24. straatmeubilair

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

25. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

26. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

27. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend.

28. kantoor/praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch/ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied in aanwezigheid van de patiënt.

29. 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; daaronder worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

30. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten 1997 die van deze voorschriften deel uitmaakt.

31. platte afdekking

een (min of meer) horizontaal vlak met een hellingshoek van ten hoogste 10°, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

32. antenne-installatie

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het gebruik voor (mobiele) telecommunicatie, met een apparatuurkast.

33. zendmast

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- 1. afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**
het dichtstbijgelegen punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.
- 2. breedte van een gebouw**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten der gemeenschappelijke scheidsmuren.
- 3. de oppervlakte van een gebouw**
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- 4. goot- of boeibordhoogte van een gebouw**
van bovenkant goot, boeibord of druiplijn tot aan het gemiddelde peil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- 5. hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde**
van een hoogste punt tot aan het gemiddelde peil van het aansluitend afgewerkt terrein.
- 6. inhoud van een gebouw**
tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten der gemeenschappelijke scheidsmuren, buitenwerkse dakvlakken en bovenkant van het begane grondvloeroppervlak.
- 7. nok- of kaphoogte van een gebouw**
het hoogste punt van een dakconstructie, behoudens toegelaten afwijkingen krachtens deze voorschriften.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, blijft bij latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden tot, en hoogten, 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.
2. In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, 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.
3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 5 Hoogtematen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak. Indien op de kaart geen maximale bouwhoogte is aangegeven geldt als maximaal toelaatbare bouwhoogte de maximaal toelaatbare goothoogte +5 m.

2. De in lid 1 bedoelde hoogte mag worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald, met dien verstande dat als op de kaart de goot- of boeibordhoogte is aangegeven deze tevens mag worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels en dakkapellen.

3. De maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	goothoogte/boeibordhoogte	bouwhoogte
a. van hoofdgebouwen	zie lid 1	zie lid 1;
b. van vrijstaande bijgebouwen	3 m	4,5 m;
c. van aanbouwen en uitbreiding van woningen	-	hoogte 1 ^e bouwlaag van hoofdgebouw + 0,25 m met een maximum van 4 m;
d. van erf- en terreinafscheidingen grenzend aan openbaar gebied en/of voor de voorgevel	-	1 m;
e. van de overige erf- en terreinafscheidingen	-	2 m;
f. van vlaggenmasten, lichtmasten, ballennetten, antennes voorzover niet ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	-	9 m;
g. van sirenemasten en antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	-	15 m;
h. van schotelantennes	-	6 m;
i. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	2,5 m.

Vrijstellingsbevoegdheid hoogtematen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder d teneinde erf- en terreinafscheidingen toe te staan tot een hoogte van 2 m, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt.

Artikel 6 Overschrijding bebouwingsgrenzen

De bebouwingsgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. entrees en erkers, mits:
 - 1. de diepte van de entree of de erker niet meer bedraagt dan 2 m;
 - 2. de hoogte van de entree of erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van de woning waar de entree of erker wordt aangebouwd;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en niet lager zijn aangebracht dan:
 - 1. 4,2 m boven een rijweg;
 - 2. 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit voetpad geen deel uitmaakt van een rijweg;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Artikel 7 Molenbiotoop

Algemeen

1. Binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop rondom de buiten het plangebied gelegen molen Ter Leede gelden nadere voorwaarden voor het bouwen en de aanleg of uitvoering van werken en werkzaamheden in verband met mogelijke aantasting van belangrijke zichtlijnen en de vrije windvang.

Bouwen

2. Binnen de in lid 1 bedoelde molenbiotoop mogen nieuw op te richten gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, zich niet verder uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 van de afstand gemeten tussen het op te richten bouwwerk en de molen.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die situaties waarin geen belangrijke zichtlijnen aanwezig zijn en/of vrije windvang reeds beperkt is, mits het zicht en/of vrije windvang niet verder beperkt worden.

Aanlegvoorschrift

4. Het is verboden op of in de gronden binnen de molenbiotoop zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) hoogopgaande beplanting aan te leggen.

Uitzonderingen

5. De verbodsbepaling van lid 4 geldt niet voor beplanting die zich in volwassen vorm niet verder zal uitstrekken boven de onderste punt van de verticaal staande wiek dan 1:30 van de afstand gemeten tussen de molen en de aan te leggen beplanting voorzover die beplanting zal worden aangelegd op meer dan 100 m afstand van de molen.

Adviesprocedure

6. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling, bouw- of aanlegvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen omtrent de vraag of door de voorgenomen bebouwing of beplanting het belang van de bescherming van de vrije windvang en/of belangrijke zichtlijnen niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden waarbij tevens de belangen van de aanvrager in de afweging dienen te worden betrokken.

Verklaring van geen bezwaar

7. Vrijstelling mag slechts worden verleend nadat Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van bouwvergunning geen bezwaar hebben.

Artikel 8 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II ter zake reeds vrijstelling kan worden verleend – vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (daaronder niet begrepen percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de bouw van bouwwerken ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mits:
 - de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - de oppervlakte ten hoogste 35 m² bedraagt.

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

Artikel 9 Wijzigingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de in afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 10 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Woondoeleinden (W), zijn bestemd voor:
 - a. het wonen in de vorm van eengezinshuizen en gestapelde woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden;
 - b. de uitoefening van beroeps en bedrijfsmatige activiteiten.

Bebouwing

Algemeen

2. Op de tot Woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. het aantal woningen, zoals aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan dan wel daarna in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, niet mag worden vergroot;
 - c. uitbreiding van hoofdgebouwen mag uitsluitend plaatsvinden door middel van aan- en uitbouwen.

Hoofdgebouwen

3. Voor de hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of binnen een afstand van 3 m tot de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
 - b. ter plaatse waar op de plankaart de nadere aanwijzing (v) voorkomt, mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen dan wel maximaal twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - c. ter plaatse waar op de plankaart de nadere aanwijzing (g) voorkomt mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
 - d. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen en van aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is, tot aan de zijdelingse perceelsgrens, dient ten minste 3 m te bedragen, met dien verstande dat indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan een kleinere afstand aanwezig is, deze bestaande afstand mag worden gehandhaafd;
 - e. de diepte van niet-gestapelde hoofdgebouwen mag ten hoogste 12 m bedragen.

Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4. Voor de bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. indien bijgebouwen en aanbouwen naast of aan het bijbehorende hoofdgebouw worden gebouwd, dient de voorgevel ervan ten minste 3 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw of het verlengde daarvan te liggen;
 - b. ter plaatse waar op de plankaart de nadere aanwijzing (b) voorkomt, zijn buiten het bebouwingsvlak bijgebouwen toegestaan;
 - c. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf bedragen, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - d. het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt.

Vrijstellingsbevoegdheden*Bebouwing*

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 4c en 4d voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m², mits een bebouwingspercentage van ten hoogste 60% van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf in acht genomen wordt.

Nadere eisen

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien over een lengte van meer dan 5 m in de zijerscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Bijzonder gebruiksvoorschrift

7. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw, aan- en bijgebouwen voor kantoor- en/of praktijkruimte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voorzover:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd wordt;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor kantoor- en/of praktijkruimte of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak (vloeroppervlakte van kelder, begane grond, verdiepingen en zolder) van de totaal op het perceel aanwezige bebouwing, waarbij het vloeroppervlak, in gebruik voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ten hoogste 25 m² mag bedragen;
- c. ten behoeve van de kantoor- en/of praktijkruimte wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt waardoor er afbreuk wordt of kan worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. geen horeca en detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- e. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden"

8. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

9. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 11 Culturele en Recreatieve doeleinden (CR)

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Culturele en Recreatieve doeleinden (CR), zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de subbestemming CRj: een jachthaven, alsmede een botenloods en een clubgebouw annex havenkantoor;
 - b. ter plaatse van de subbestemming CRC: een centrum voor glasactiviteiten inclusief verkooppunt voor de aan het centrum gerelateerde producten en een horecavestiging, voorzover dit bedrijf behoort tot maximaal categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten; alsmede bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en aanlegstijgers.

Bebouwing

Algemeen

2. Op de tot Culturele en Recreatieve doeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:
 - a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak;
 - b. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers worden gebouwd.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

3. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden/woonomgeving

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Verkeersdoeleinden/woonomgeving, zijn bestemd voor rijweg, voetgangersgebieden, fiets- en voetpaden, met bijbehorende parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, waterpartijen en bermen en nutsvoorzieningen en autoboxen.

Bebouwing

2. Op de tot Verkeersdoeleinden/woonomgeving bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en de verkeerstechnische uitrusting van wegen en paden, straatmeubilair, alsmedeabri's en nutsgebouwtjes en autoboxen, evenwel met uitzondering van motorbrandstofverkooppunten, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en de oppervlakte per gebouw ten hoogste 20 m² mag bedragen;
 - b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfscheidingen ten hoogste 1 m mag bedragen.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden"

3. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

4. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 13 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V), zijn bestemd voor rijweg, voetgangersgebieden, fiets- en voetpaden, met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Bebouwing

2. Op de tot Verkeersdoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming en de verkeerstechnische uitrusting van wegen en paden, straatmeubilair, alsmedeabri's met dien verstande dat:

- a. de nokhoogte vanabri's ten hoogste 3 m mag bedragen en de oppervlakte per gebouw ten hoogste 10 m² mag bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m mag bedragen.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden"

3. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

Artikel 14 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor groenvoorzieningen, zijn bestemd voor openbaar groen, speelvoorzieningen, waterpartijen, voet- en fietspaden.

Bebouwing

2. Op de tot Groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte der bebouwing ten hoogste 3 m mag bedragen.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden"

3. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

4. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 15 Natuurgebied (N)

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Natuurgebied (N), zijn bestemd voor het behoud en/of herstel en/of ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden.

Bebouwing

2. Op de tot Natuurgebied bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Aanlegvoorschriften

3. Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voorzover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

4. Het verbod als bedoeld in lid 3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschaps- en natuurwaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden"

6. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

7. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 16 Water

Doeleindenomschrijving

1. Gronden, aangewezen voor Water, zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer en waterberging alsmede voor verkeer te water.

Bebouwing

2. Op de tot Water bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers, alsmede aanlegsteigers, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing of de verbinding der oevers ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. steigers uitsluitend ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing "steigers" zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - de diepte van steigers ten hoogste 1 m uit de grens met de bestemming Woondoel-einden mag bedragen;
 - steigers niet zijn toegestaan binnen 0,5 m uit de zijerfscheiding;
 - bouwwerken op of aan de steigers niet zijn toegestaan.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden"

3. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterkeringsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

4. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 17 Primair waterkeringsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. Gronden aangewezen voor Primair waterkeringsdoeleinden zijn primair bestemd voor de waterkering door middel van dijken en kaden alsmede voor de daartoe behorende dijksloten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3. 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 wordt uitgebreid.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

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

Verhouding tot de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden"

6. Voorzover deze gronden samenvallen met de bestemming "Primair waterstaatsdoeleinden" is het in dit artikel bepaalde slechts van toepassing met inachtneming van het bepaalde in artikel 18.

Artikel 18 Primair waterstaatsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Primair waterstaatsdoeleinden zijn primair bestemd voor de wateraanvoer en waterafvoer, de waterberging alsmede voor de waterhuishouding van de rivier de Linge.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming niet worden gebouwd.

3. 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 wordt uitgebreid.

Vrijstellingsbevoegdheid

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)voorschriften. Vrijstelling wordt verleend indien het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad.

Adviesprocedure

5. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de waterbeheerder van de rivier de Linge omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 19 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de gronden of de bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming. Onder het verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. voor het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. van vrijstaande gebouwen voor bewoning.

2. Onder strijdig gebruik wordt voorts verstaan gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken als seksinrichting.

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel daarna in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 10% van het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een eerder afgegeven bouwvergunning bestaand oppervlak van een gebouw;
 - c. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks noodzakelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, één en ander behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits:
 1. de stukken, welke betrekking hebben op een eventuele onteigening niet binnen drie maanden na de calamiteit overeenkomstig de Onteigeningswet ter inzage zijn gelegd;
 2. ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na de calamiteit ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na de terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgesteld;
 3. de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaren na de calamiteit is ingediend.
2. Het gebruik van grond en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
3. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan, mits door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan – daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan – en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van de voorschriften, vervat in artikel 19 lid 1 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 22 Titel van het plan

Het plan kan worden aangehaald onder de naam bestemmingsplan "Varsseveld 2005" van de gemeente Leerdam.

Aldus vastgesteld door de Raad der gemeente Leerdam in zijn vergadering d.d.

de griffier,

de voorzitter,

bijlagen bij de voorschriften

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

behorende bij de voorschriften van het bestemmingsplan Varsseveld van de gemeente Leerdam

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).