

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	3
Artikel 1 : Begripsbepalingen	3
Artikel 2: Wijze van meten	11
Artikel 3: Anti-dubbeltelbepaling	13
2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	15
Artikel 4 : Woongebied WG	15
Artikel 5: Groenvoorzieningen G	21
Artikel 6: Water Wa	23
Artikel 7: Moerasgebied MG	25
Artikel 8: Archeologisch waardevol gebied (Dubbelbestemming)	27
Artikel 9: Leidingen (Dubbelbestemming)	30
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	31
Artikel 10: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	31
Artikel 11: Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid	32
Artikel 12 : Procedureregels	33
Artikel 13: Overgangsbepalingen	34
Artikel 14: Slotbepaling	36

1. INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 : Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Plan:
de plankaart (4228014b) en de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan “Wooneiland De Nielt”;
2. Aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
3. Aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke –geheel of overwegend door handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten –niet zijnde milieuvergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer- in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;
4. Aan-huis-verbonden beroep:
een beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, huidverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. Achtererf:
het deel van het perceel bij een hoofdgebouw dat wordt begrensd door:
 1. de (denkbeeldig verlengde) oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. de (denkbeeldig verlengde) oorspronkelijke zijgevels van het hoofdgebouw;
 3. de achtererfgrens;
6. Achtergevel:
de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende gevel

van een hoofdgebouw, of de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd;

7. Archeologisch onderzoeksgebied:
gebieden met een middenhoge of hoge trefkans voor archeologische waarden;
8. Archeologisch waardevol gebied:
gebied of terrein van (hoge) archeologische waarde;
9. Archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
10. Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
11. Bebouwingspercentage:
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen een differentiatievlak in procenten van de oppervlakte van dat differentiatievlak;
12. Beeldkwaliteit:
de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten;
13. Bestaand:
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
14. Bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
15. Bestemmingsvlak:
een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming;
16. Bijgebouw:
een vrijstaand, aan- of uitgebouwd gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

17. Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
18. Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen aan de bovenkant begrensd middels een plat dak, waarbij ook de begane grond, maar niet de onderbouw die onder de begane grond ligt en de zolder als bouwlaag gelden;
19. Bouwperceel:
de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, behorende bij een bestand of op te richten bouwwerk of complex van bouwwerken;
20. Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
21. Bouwwerk:
elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
22. Dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
23. 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 (waaronder niet begrepen: dienstverlening door een horecabedrijf en een sekswinkel);
24. Dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
25. Differentiatievlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn en waarmee de ligging van de verschillende functies binnen die bestemming wordt aangegeven dan wel waar bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;

26. (Eengezins-) woning:
een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
27. Erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw;
ter verduidelijking:
achtererf is het gedeelte dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;
zijerf is het gedeelte dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;
28. Escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
29. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
30. Gesloten of aaneengesloten woningen:
drie of meer woningen aaneengesloten;
31. Geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
32. Geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
33. Gestapelde meergezinswoningen:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

34. Grondgebonden woningen:
alle woningtypen, waaronder verstaan: vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en woningen in gesloten bebouwing, hieronder in ieder geval niet inbegrepen: gestapelde meergezinswoningen;
35. Hogere grenswaarde:
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
36. Hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
37. Horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
38. Kap:
een dak met een helling van minimaal 15°;
39. Kelder:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
40. Oeverafwerking:
een natuurlijke of (civiel)technische afwerking als overgang tussen land en water, zoals: kades, schanskorven en aanlegsteigers;
41. Onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
42. Onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten

behoefte van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

43. Openbaar gebied:
gebied dat voor iedereen toegankelijk is;
44. Overkapping:
een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;
45. Peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwterrein;
46. Perceelsgrens:
de grens die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt;
47. Plangebied:
de gronden binnen de aanduiding "plangrens" op de plankaart;
48. Plankaart:
de kaart, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, en deel uitmakende van het plan;
49. Prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
50. Raamprostitutiebedrijf:
een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees of prostituees zich aanbieden door zich opvallend voor een raam aan het openbaar gebied te vertonen;
51. Seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

52. Sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

53. Sociale veiligheid:
het instandhouden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;
54. Straat- en bebouwingsbeeld:
het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:
- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - b. een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
 - c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
55. Stedenbouwkundig beeld:
ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;
56. Straatmeubilair:
verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;
57. Tuinmeubilair:
de op een erf en/of in een tuin opgerichte sierobjecten zoals tuinkabouters, gazonverlichting en stenen tuinmeubelen;
58. Uitbouw:
een gebouw dat een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw is gebouwd, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
59. Verkeers- en verblijfsvoorzieningen:
verhardingen, woonstraten, paden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

60. Verkeersveiligheid:
het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie;
61. Voorerf:
de gronden, gelegen aan de voorzijde van het gebouw;
62. Voorkeurgrenswaarde:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden, binnen zones langs wegen;
63. Voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
64. Water:
gronden ten behoeve van waterberging, waterhuishouding en waterlopen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
65. Weg:
weg als bedoeld in de wegenverkeerswetgeving;
66. Winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
67. Woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
68. Woonsituatie:
het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonsituatie alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;
69. Zijerf:
gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. Oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en de harten van scheidingsmuren, gerekend vanaf 1,00 meter boven peil;
2. Goothoogte van een bouwwerk:
de goot en/of boeihoogte van bouwwerken welke gevormd wordt door de snijlijn van elk dakvlak met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak –voor zover dit gevelvlak met dat dakvlak met een hoek van 90 graden of meer vormt- tot aan de hoogte van de kruin van de weg (ter plaatse) vanwaar het bouwwerk (voornamelijk) toegankelijk is, danwel tot aan de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwperceel, indien deze hoogte meer dan 0,20 meter boven laatstgenoemde hoogte is gelegen;
3. Hoogte van een bouwwerk:
van het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk (uitgezonderd schoorstenen, torens, masten, antennes, balkonhekken, liftkokers, andere ondergeschikte dakopbouwen en windvanen);
4. Dakhelling
de hoek die gemaakt wordt van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
5. Inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. Breedte van een bouwwerk:
tussen buitenwerkse eindgevelvlakken, tussen harten van scheidingsmuren dan wel tussen het hart van een scheidingsmuur en het buitenwerks eindgevelvlak;
7. Afstand van een bouwwerk tot aan de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van de zijgevel van het bouwwerk;
8. Bebouwd oppervlak:
buitenwerks, met dien verstande dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

9. Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
10. Verkoopvloeroppervlakte:
binnenwerks, met dien verstande dat de totale oppervlakte van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hier niet begrepen) worden opgeteld.

Artikel 3: Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is en moest worden opgenomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

2. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 4 : Woongebied WG

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankkaart voor woongebied WG aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep in:
 - (1) grondgebonden woningen ter plekke van desbetreffende differentiatievlakken, met de aanduidingen 1 tot en met 11, tot een maximum van 380 woningen;
 - (2) gestapelde meergezinswoningen ter plekke van desbetreffende differentiatievlakken, met de aanduidingen I tot en met VII, tot een maximum van 250 woningen;waarbij de grenzen van de differentiatievlakken “grondgebonden woningen” mogen verschuiven met maximaal 5 meter;
- b. de differentiatievlakken ‘1’, ‘2’, ‘3’, ‘7’, ‘8’, ‘10’, ‘11’, ‘I’, ‘III’, ‘IV’, ‘V’ en ‘VI’ worden gerealiseerd van 2005 tot en met 2008, met een maximum van in totaal 420 woningen, de differentiatievlakken ‘4’, ‘5’, ‘6’, ‘9’, ‘II’ en ‘VII’ worden gerealiseerd van 2008 tot en met 2014, met een maximum van in totaal 210 woningen;
- c. woonstraten en paden onder andere ter plaatse van het differentiatievlak “hoofdontsluiting”, met dien verstande dat het differentiatievlak “hoofdontsluiting” mag verschuiven met maximaal 5 meter;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. bijgebouwen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. bruggen; .
- m. oeverafwerkingen.

4.2. Bouwvoorschriften

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen de differentiatievlakken “grondgebonden woningen” gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevels van de woningen dienen te worden opgericht in de grenzen van de differentiatievlakken, dan wel maximaal 7 meter uit deze grenzen, met uitzondering van de differentiatievlakken met de aanduidingen 9, 10 en 11, waarbij de voorgevels dienen te worden opgericht in de naar de weg toegekeerde grenzen van de differentiatievlakken, dan wel maximaal 7 meter uit deze grenzen;
- b. de maximale diepte van de woningen bedraagt 13 meter, met uitzondering van woningen gerealiseerd binnen differentiatievlak 9 en 11, waarvoor geen maximale diepte is vastgelegd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 9 meter bedragen, met dien verstande dat maximaal 25% van de woningen binnen het differentiatievlak een bouwhoogte mag hebben van 12 meter;
- d. binnen de differentiatievlakken “grondgebonden woningen” met de aanduidingen 9, 10 en 11, dient ruimte gereserveerd te worden voor parkeervoorzieningen, conform de parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning, en via minimaal één voor het autoverkeer bestemde weg wordt ontsloten;
- e. voor de gronden binnen de differentiatievlakken “grondgebonden woningen” met de aanduidingen 9, 10 en 11 dient ruimte te worden gereserveerd voor parkeren, waarvan 1,0 parkeerplaats binnen het betreffende differentiatievlak gelegen dient te zijn.

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen binnen de differentiatievlakken “gestapelde meergezinswoningen” gelden de volgende bepalingen:

- a. de differentiatievlakken mogen maximaal voor 90% worden bebouwd, met uitzondering van het differentiatievlak met de aanduiding ‘VII’, welke voor 100 % mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in onderstaand overzicht per aanduiding is weergegeven:
 - aanduiding ‘I’, bouwhoogte maximaal 25 meter;
 - aanduiding ‘II’, bouwhoogte maximaal 25 meter;
 - aanduiding ‘III’, bouwhoogte maximaal 22 meter, met uitzondering van de gronden met de aanduiding “afwijkende bouwhoogte” waar een maximale bouwhoogte van 32 meter geldt;
 - aanduiding ‘IV’, bouwhoogte maximaal 22 meter, met uitzondering van de gronden met de aanduiding “afwijkende bouwhoogte” waar een maximale bouwhoogte van 32 meter geldt;
 - aanduiding ‘V’, bouwhoogte maximaal 18 meter;
 - aanduiding ‘VI’, bouwhoogte maximaal 14 meter;

- aanduiding 'VII', bouwhoogte maximaal 14 meter;
- c. ten aanzien van het parkeren geldt dat:
- voor de gronden binnen de differentiatievlakken met de aanduidingen 'I' tot en met 'V' dient ruimte gereserveerd te worden voor parkeervoorzieningen, conform de parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning, waarvan minimaal $\frac{2}{3}$ binnen de betreffende differentiatievlakken gelegen dient te zijn;
 - voor de gronden binnen de differentiatievlakken met de aanduiding 'VI' en 'VII' dient ruimte gereserveerd te worden voor parkeervoorzieningen, conform de parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning.

4.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen binnen de differentiatievlakken "grondgebonden woningen" gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf en het zijerf voor niet meer dan 50% mag zijn bebouwd;
 - de oppervlakte van een *vrijstaand* bijgebouw niet meer dan 45 m² mag bedragen;
- c. de bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3,00 meter achter de oorspronkelijke voorgevel van de woning te worden gesitueerd;
- d. de onderlinge afstand tussen *vrijstaande* bijgebouwen op een perceel dient minimaal 3,00 meter te zijn;
- e. de goothoogte van een *niet-vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een *niet-vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 6,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
- g. de goothoogte van een *vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een *vrijstaand* bijgebouw mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.2.4 Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een gebouw mag niet meer dan 50 m³ bedragen;

- b. de hoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevellijn niet meer dan 1,00 meter bedragen en achter de voorgevellijn niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van straatmeubilair en speeltoestellen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale hoogte 5 meter bedraagt.

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, en toestaan dat de bouwhoogte van de gestapelde meergezinswoningen binnen de differentiatievlakken wordt vergroot tot:
 - maximaal 25 meter ter plekke van de aanduiding 'V';
 - maximaal 18 meter ter plekke van de aanduiding 'VI';
- b. onder de volgende voorwaarden:
 - (1) de verhoging dient te passen binnen het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - (2) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 - (3) het bepaalde in lid 4.2.2. onder d ten aanzien van parkeernormen blijft van toepassing;
 - (4) de privacy van omliggende woningen wordt niet onevenredig aangetast.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen en inrichting 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 4.4, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

4.6 Gebruiksvoorschriften

- 4.6.1 Het is verboden de gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
- 4.6.2 Gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
 - b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- 4.6.3 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.6.1, wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
 - c. het gebruik van de grond voor opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - d. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
 - e. het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden bedrijfs- of andere activiteit, niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep;
 - f. het gebruik van de op de grond gerealiseerde bijgebouwen voor detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden.

4.7 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

- 4.7.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.6.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 4.7.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.6.1 jo. 4.6.3 onder e ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen en tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten;
 - b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. de (bedrijfs)activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - d. de (bedrijfs)activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer zijn;
 - e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteit;
 - f. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat ten gevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn.

4.8 Vrijstellingsprocedure

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 4.3 en/of lid 4.7, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

4.9 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4.6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5: Groenvoorzieningen G

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. plantsoenen en groenstroken;
- c. bermen en beplanting;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. oeverafwerkingen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bruggen;

met de daarbijbehorende:

- j. verhardingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,70 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de maximale hoogte 5,00 meter bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen en inrichting 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 5.3.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

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 plaatsen van onderkomens of als dagcamping;
- b. een opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten.

5.6 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

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.

5.7 Vrijstellingsprocedure

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 5.6, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

5.8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6: Water Wa

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. bruggen;
- e. oeverafwerkingen;
- f. recreatief medegebruik.

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend met de bestemming en het gebruik verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen;

6.2.3 Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde advies in bij de waterbeheerder.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en de maatvoering van de onder 6.2.1 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 6.3, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

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:

- het gebruik van grond voor opslag van obstakels als boten, caravans e.d. alsmede van onbruikbare of thans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.6 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

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.

6.7 Vrijstellingsprocedure

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 6.6, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (Procedureregels).

6.8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7: Moerasgebied MG

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor moerasgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. bruggen;
- e. oeverafwerkingen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Op deze gronden mogen uitsluitend met de bestemming en het gebruik verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

7.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en de maatvoering van de onder 7.2.1 bedoelde bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van:

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

7.4 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 7.3, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (procedureregels).

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.
- 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 vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het plaatsen van onderkomens of als dagcamping;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
 - d. het gebruik van grond voor opslag, stort, lozen of bergen van obstakels en boten, caravans e.d. alsmede van onbruikbare of thans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel of andere handels en/of bedrijfsdoeleinden.

7.6 Vrijstelling gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling voor 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.

7.7 Vrijstellingsprocedure

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 7.6, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (procedureregels).

7.8 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 7.5.1 wordt gekenmerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8: Archeologisch waardevol gebied (Dubbelbestemming)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als “archeologisch waardevol gebied” zijn, naast de hoofdbestemming, tevens bestemd voor bescherming en behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden vanwege aanwezige archeologische voorwerpen, danwel sporen met oudheidkundige betekenis in de grond.

8.2 Aanlegvoorschriften

8.2.1 Het is verboden in gebieden die aangeduid zijn als “archeologisch waardevol gebied” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, de werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het vellen of rooien van houtopstanden;
- b. het afgraven of egaliseren van steilranden;
- c. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, verhogen, ophogen of egaliseren van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden of groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- f. het graven of dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld;
- g. het verlagen van het grondwaterpeil;
- h. het aanleggen of verharden van wegen, fietspaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en/of het op nadere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de grond;
- j. het aanbrengen van onder- of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, apparatuur of installaties dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld en met een te ontgraven oppervlak groter dan 100 m² of een grondverzet groter dan 250 m³;
- k. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

- 8.2.2 Een vergunning als bedoeld in lid 8.2.1 wordt niet eerder verstrekt dan nadat ten genoegen van de gemeente een inventariserend archeologisch onderzoek is uitgevoerd door een ter zakenkundig adviesbureau (conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie). Indien blijkens dit onderzoek archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente een besluit over de beheersmaatregel. Op basis van dit besluit dient de aanvrager ten genoegen van de gemeente aantoonbaar de vereiste beheersmaatregelen te treffen om de waarden veilig te stellen.
- 8.2.3 Indien met betrekking tot de vergunning als bedoeld in lid 8.2.1 een negatief advies is uitgebracht door het ter zake kundige adviesbureau, mag de vergunning slechts worden verleend, nadat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.
- 8.2.4 Het in lid 8.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 8.2.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college is bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming “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. aan gronden alsnog de dubbelbestemming “archeologisch waardevol gebied” toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

8.5 Wijzigingsprocedure

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 8.4, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (procedureregels).

Artikel 9: Leidingen (Dubbelbestemming)

9.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse waar op de plankaart als zodanig een aanduiding is gegeven, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van:

- a. water(pers)leiding, met de daarvoor noodzakelijke gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. gastransportleidingen, met de daarbijbehorende werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. hoogspanningsleidingen, met een hoogte van maximaal 30 meter;
- d. riooltransport(pers)leidingen, met de daarbijbehorende werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Onverminderd hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, geldt dat geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van:

- a. 3 meter uit de as van de water(pers)leiding;
- b. 4 meter uit de as van de (buitenste) gastransportleiding;
- c. 26 meter uit de as van de hoogspanningsleiding;
- d. 3,5 meter uit de as van de riooltransport(pers)leiding.

9.2.2 Het bebouwde oppervlak van bebouwing ten behoeve van de waterpersleidingen mag ten hoogste 70 m² per gebouw bedragen, met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

9.3 Straalverbindingstraject

Onverminderd hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald mag de bebouwing binnen het op de kaart als zodanig aangeduide straalverbindingstraject de daarbij op de plankaart in meters boven NAP aangegeven hoogte niet overschrijden.

9.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 met betrekking tot de onbebouwde afstand tot in lid 9.2 bedoelde leidingen ten behoeve van het bouwen en het gebruik overeenkomstig de overige op de gronden geldende bestemmingen, indien en voor zover de beheerder van de betreffende leiding daartegen geen bezwaren heeft.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 10: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen gebouwen.

Artikel 11: Algemene vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid

11.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a. van de bepalingen in het plan, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, zulks indien bij het uitmeten van terreinen blijkt, dat de werkelijke toestand afwijkt van die welke op de plankaart is aangegeven;
- b. van het in artikel 4 tot en met 8 van deze voorschriften bepaalde voor wat betreft de daarin voorgeschreven minimum en maximum lengte, breedte, hoogte, oppervlak en inhoud, onder voorwaarde dat de afwijking niet meer dan 10 % van de voorgeschreven minimum respectievelijk maximum lengte, breedte, hoogte, oppervlak of inhoud zal bedragen, zulks voor zover daarvoor geen bijzondere vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen;
- c. van het bepaalde omtrent het gebruik van gronden en opstallen in de verbodsbepaling van de artikelen 4 tot en met 8 van deze voorschriften, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- d. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 van deze voorschriften (Procedureregels).

11.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. voor het aanbrengen van geringe wijzigingen ten behoeve van een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen en/of de grenzen van de differentiatievlakken met maximaal 10 meter, indien bij de uitvoering van een bouwplan waarvan de realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig is, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of differentiatievlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
- b. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 van deze voorschriften (Procedureregels).

Artikel 12 : Procedureregels

Voor zover in dit artikel is verwezen naar de voorbereiding van een besluit is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 13: Overgangsbepalingen

13.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken:

- a. Bouwwerken, welke ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit leidt tot een verkleining van de afwijking;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid a, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud of oppervlak van de in lid a toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10 %.
- c. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde onder lid b, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 12 (procedureregels).

13.2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik:

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat ten tijde van de inwerkingtreding van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bestond en in strijd is met het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd in een ander strijdig gebruik als daardoor de strijdigheid naar de aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van het plan bestaand gebruik langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten.
- c. Het gebruik dat tevens in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, maar waartegen niet meer kan worden opgetreden, mag alleen worden voortgezet door degene die gebruiker was van grond en opstallen tijdens de inwerkingtreding van het plan.

- d. Het bestaand, van de bestemming afwijkend gebruik mag niet worden voortgezet als dit gebruik voorkomt in een gebied dat is aangewezen of had moeten worden aangewezen op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn, dan wel wezenlijke invloed heeft op een dergelijk gebied en als dit gebruik zou kunnen leiden tot significant nadelige effecten of tot wezenlijk vervuilende, verslechterende of verstorende invloeden voor de instandhoudingsdoelstelling van dit gebied.

13.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht:

- a. Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- b. Lid 13.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan “Wooneiland De Nielt”
van de gemeente Cuijk.**

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 26 september 2005.

De raad voornoemd,

C.G.W.M. Selman
griffier

L.M. Schoots
voorzitter

Toelichting

Voorschriften

Gemeente Cuijk

**Bestemmingsplan
'Wooneiland De Nielt'**



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 658 90 40

fax 073 656 16 65

e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Cuijk
Titel rapport:	Bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt"
Rapporttype:	Toelichting, voorschriften, plankaart
Rapportnummer:	X.211x00411.2802
Datum:	september 2005
Concept:	april 2004
Voorontwerp:	mei 2004
Ontwerp:	februari 2005
Vaststelling:	26 september 2005
Contactpersoon opdrachtgever:	mevrouw N. Hartelo
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter
Trefwoorden:	-
Beknopte inhoud:	-