

Voorschriften

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

het plan

Het "bestemmingsplan Buitengebied 1978, correctieve herziening 2005-1 (Tielsestraat 66a)" van de gemeente Neder-Betuwe.

de plankaart

De kaart met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

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 en het vergroten van een standplaats.

bouwwerk

Elke constructie 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.

bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

gebouw

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

bouwvlak

Een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bepaalde in het plan aangegeven gebouwen zijn toegestaan.

bouwgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de bepalingen van het plan bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegelaten.

bestemmingsvlak

Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming.

bestemmingsgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond en/of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

bedrijf

Het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen.

drogerij

bedrijf of onderdeel van een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het drogen van voedermiddelen.

seks- en/of pornobedrijf

Een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

- a seksbioscoop:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b seksclub:
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c seksautomaat:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

prostitutiebedrijf

Een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze.

detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

veevoederbedrijf

Een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak voedermiddelen voor dieren worden geproduceerd met een productiecapaciteit die kleiner is dan 100 ton per uur.

vrijstelling

Een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;

hoogte van een bouwwerk

van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel in procenten van de oppervlakte van het terrein.

ARTIKEL 3 WERKING VAN BOUWGRENZEN

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

ARTIKEL 4 BESTAANDE AFSTANDEN EN ANDERE MATEN

- 4.1** In die gevallen dat afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerpplan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 4.2** In die gevallen dat hoogten, goothoogten, oppervlakten en/of inhoud op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan minder c.q. meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze bestaande hoogten, goothoogten, oppervlakten en/of inhoud in afwijking daarvan als minimaal c.q. maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

ARTIKEL 5 DUBBELTELBEPALING

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing.

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 6 BEDRIJFSDOELEINDEN

6.1 *doeleinden*

De als "bedrijfsdoeleinden" bestemde gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden in bestemmingscategorie V (veevoederbedrijf), waar dat blijkt uit de verklaring op de plankaart als zodanig is aangegeven, een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder begrepen maximaal één bedrijfswoning, en onbebouwde terreinen.

6.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b de hoogte en oppervlakte van de gebouwen mag maximaal de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande hoogte en oppervlakte bedragen;
- c de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ mag bedragen;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bedrijfsinstallaties maximaal 10 m mag bedragen.

6.3 *nadere eisen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van in- en uitritten in verband met:

- het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden;
- van aangrenzende gronden;
- verkeersveiligheid (uitzichtshoeken);
- brandpreventie.

3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 7 VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van de volgende onderdelen:

- 7.1 Het afwijken van de voorgeschreven hoogte, oppervlakte van gebouwen, percentages en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.
- 7.2 Het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart in het horizontale vlak indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.
- 7.3 Het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart niet zijnde bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak, indien dit uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt.
- 7.4 Het oprichten van antennes met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is toegestaan, voor zover deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik, tot een hoogte van maximaal 15 m, mits deze hoogte met het oog op het stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is.

ARTIKEL 8 ALGEMENE GEBRUIKSVORSCHRIFTEN

- 8.1 Het is verboden de grond en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
 - b een gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks- en/of porno- en/of prostitutiebedrijf;
 - c ten aanzien van de bestemming "bedrijfsdoeleinden":
 - een gebruik voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;

- een gebruik voor bedrijven zoals vermeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-plan
- een gebruik ten behoeve van een drogerij.

8.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.3 Voorts kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, mits het verlenen van de vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming. Van dit laatste is in ieder geval sprake bij het toestaan van volgens de bestemming niet geoorloofd gebruik voor detailhandel.

ARTIKEL 9 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Een ontwerp-besluit omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 7 dan wel het stellen van nadere eisen wordt niet eerder genomen, dan nadat belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid zijn gesteld bij het college van burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp-besluit omtrent vrijstelling dan wel het stellen van nadere eisen.

ARTIKEL 10 STRAFBARE FEITEN

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 lid 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 11 OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN

11.1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat, dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat afwijkt van dit plan (bestemming en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.

11.2 Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.

11.3 In geval van het tenietgaan door een calamiteit mag het bouwwerk in afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 2 geheel worden vernieuwd, mits:

- a de bouwaanvraag binnen 1½ jaar na de calamiteit geschiedt;
- b de voorste bouwgrens zo mogelijk in acht wordt genomen.

11.4 De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening, indien de gemeenteraad voor de dag waarop de aanvraag is ontvangen, een onteigeningsbesluit heeft genomen.

- 11.5** Vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde in lid 1 en lid 2 voor wat betreft de vergroting van de inhoud van de afwijkende gebouwen van 10% van de oorspronkelijke inhoud op het in lid 1 genoemde tijdstip en met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde, mits deze vergroting niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 12 OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK

- 12.1** Een gebruik van de onbebouwde grond en/of de opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.
- 12.2** Het bepaalde in lid 1 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 13 TITEL

Dit plan kan worden aangehaald als "bestemmingsplan Buitengebied 1978, correctieve herziening 2005-1 (Tielsestraat 66a)" van de gemeente Neder-Betuwe.