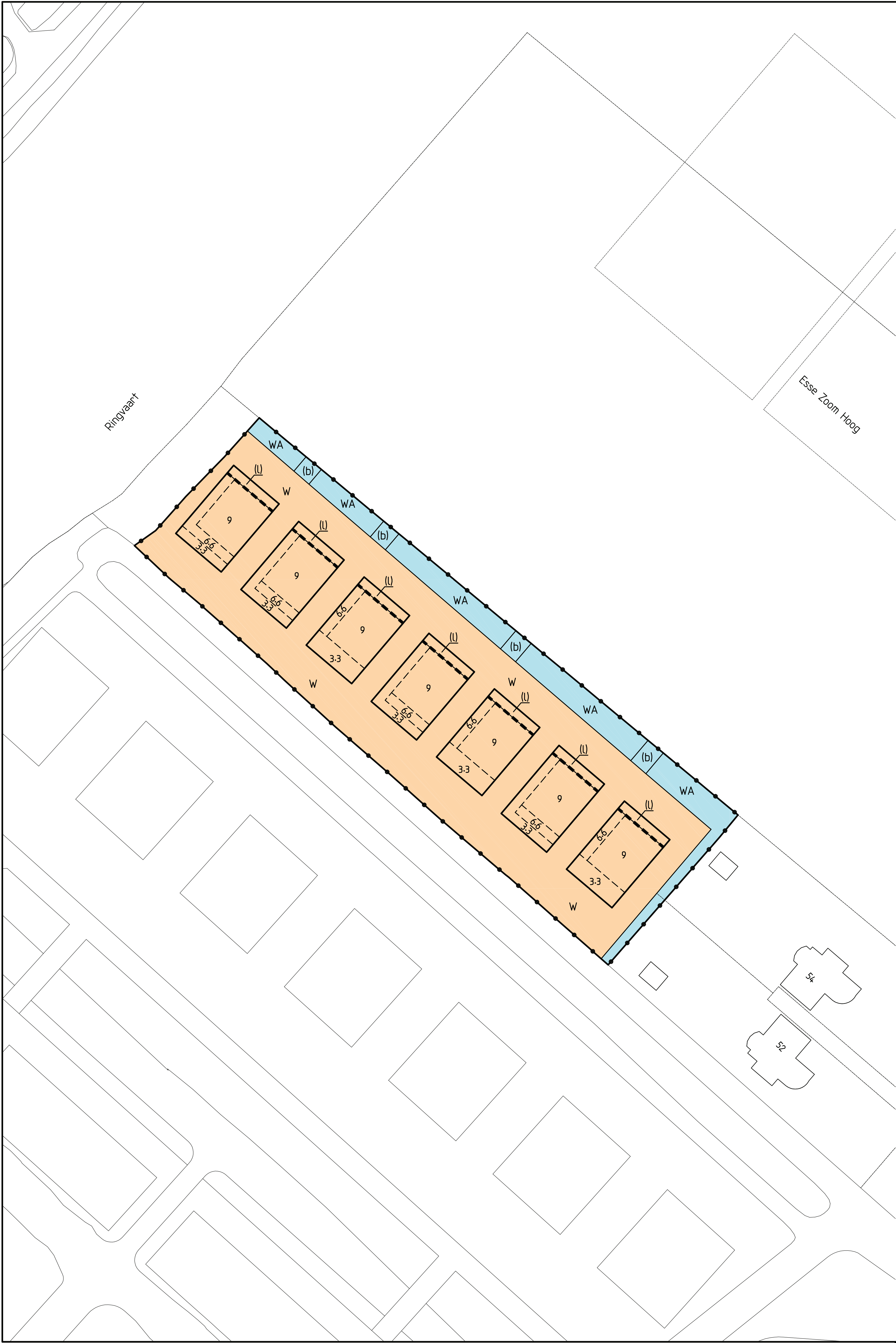




BESTEMMINGEN		Aanduidingen
W	WOONDOELEINDEN	(U) luifels en overkappingen
WA	WATER	(b) brug

OVERIGE AANDUIDINGEN

- topografische gegevens
- 9 cijfer bij letteraanduiding = maximum bouwhoogte in meters
- hoogtescheidingslijn
- voorgevelrooilijn
- bouwvlak
- plangrens

gemeente

NIEUWERKERK a/d IJSSEL

bestemmingsplan

Essesteijn II

noordpijl

code gem. 175	kaartbl. nr. 1	aant. bl. 1	schaal: 1 : 500	form: 560x560
plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	afd. bestuursrechtspraak raad van state
13317-01	11-06-2008	30-09-2008		

Rotterdam

dwg-file : ONV5-bp2

referte : in- RA- Sips
getekend : M.V



Inhoud van de voorschriften 1

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen blz. 3

Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Uitzonderingen op de meetvoorschriften	5
Artikel 4	Dubbeltelbepaling	5

Hoofdstuk II Bestemmingen 7

Artikel 5	Woondoeleinden	7
Artikel 6	Water	8

Hoofdstuk III Algemene bepalingen 9

Artikel 7	Aanvullende werking bouwverordening	9
Artikel 8	Algemene vrijstellingsbepaling	9
Artikel 9	Algemene wijzigingsbepaling	9
Artikel 10	Algemeen procedurevoorschrift	9
Artikel 11	Werking wettelijke regelingen	9
Artikel 12	Gebruik van gronden en bouwwerken	10

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen 11

Artikel 13	Overgangsbepalingen	11
Artikel 14	Strafbepaling	11
Artikel 15	Titel	11

Bijlage:

1. Lijst van Bedrijven

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het plan

het bestemmingsplan Essesteijn II van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, vervat in de kaart en deze voorschriften.

2. de kaart

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

3. aanbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt.

4. aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

5. bestemmingsgrens

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

6. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

7. bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

8. bouwen

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

9. bouwgrens

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

10. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

11. bouwwerk

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

12. gebouw

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

13. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

14. nutsvoorzieningen

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

15. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

16. peil

0,15 m boven de kruin van de openbare weg.

17. uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of deel van een gebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt.

18. voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

19. voorgevelrooilijn

de lijn zoals aangegeven op de plankaart.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw, inclusief ondergrondse gebouwen

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

3. de bouwhoogte van een gebouw

tussen het peil en de bovenkant van het gebouw, inclusief balkonhekken en afscheidingen.

4. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het peil en het hoogste punt van het bouwwerk; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

5. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 3 Uitzonderingen op de meetvoorschriften

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op het in horizontale zin uitsteken van bouwdelen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, plinten, kozijnen, stoepen, stoeptreden, stoeppalen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater.

Artikel 4 Dubbeltelbepaling

Gronden die in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen, waarvoor bouwvergunning is vereist, buiten beschouwing.

Artikel 5 Woondoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen;
 - b. bij deze doeleinden behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.
2. Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen, voor zover:
 - a. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten niet groter is dan 30% van het bebouwingsoppervlak met een maximum van 40 m²;
 - b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
4. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen en overkappingen, inclusief ondergrondse bebouwing, mogen uitsluitend binnen de op de kaart opgenomen bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de voorgevels van de hoofdgebouwen moeten minimaal met één zijde in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 - c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn en in het verlengde daarvan maximaal 1 m bedragen;
 - f. ter plaatse van de aanduiding (l) mogen uitsluitend luifels worden gebouwd; de bouwhoogte hiervan mag in afwijking van het bepaalde onder d maximaal 3,3 m bedragen.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
 - a. vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in milieucategorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Lijst van Bedrijven;
 - b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
 - d. maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 40 m²;
 - e. een seksinrichting niet toegestaan is.

Artikel 6 Water

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor:
 - a. water(lopen) ten behoeve van de waterhuishouding;
 - b. waterberging;alsmede voor:
 - c. ter plaatse van de aanduiding (b): verkeer en vervoer ten behoeve van de aangrenzende bestemming.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.
3. Ter plaatse van de aanduiding (b) mag tevens een brug worden gebouwd.
4. De bouwhoogte van bruggen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

9

Artikel 7 Aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan, zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheden en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 8 Algemene vrijstellingsbepaling

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 in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover 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.

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 Algemene wijzigingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover 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.

Artikel 10 Algemeen-procedurevoorschrift

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 11 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 12 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

BE CODE	Omschrijving	AFSTANDEN IN METERS					INHOUD	
		BOVEN	TOEG	BOVEN	TOEG	BOVEN	TOEG	BOVEN
01	LANDOUM EN DIERVERBODS T.O.V. DE LANDOUM	10	10	10	10	10	10	10
02	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
03	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
04	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
05	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
06	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
07	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
08	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
09	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
10	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
11	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
12	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
13	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
14	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
15	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
16	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
17	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
18	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
19	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
20	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
21	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
22	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
23	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
24	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
25	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
26	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
27	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
28	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
29	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
30	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
31	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
32	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
33	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
34	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
35	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
36	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
37	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
38	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
39	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
40	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
41	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
42	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
43	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
44	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
45	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
46	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
47	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
48	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
49	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
50	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
51	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
52	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
53	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
54	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
55	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
56	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
57	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
58	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
59	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
60	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
61	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
62	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
63	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
64	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
65	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
66	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
67	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
68	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
69	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
70	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
71	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
72	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
73	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
74	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
75	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
76	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
77	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
78	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
79	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
80	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
81	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
82	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
83	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
84	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
85	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
86	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
87	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
88	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
89	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
90	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
91	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
92	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
93	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
94	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
95	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
96	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
97	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
98	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
99	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10
100	Landbouw	10	10	10	10	10	10	10

Artikel 13 Overgangsbepalingen

Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Wijziging van het in lid 1 bedoelde gebruik is slechts toegestaan, voor zover daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en omvang worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 1 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.

Bouwen in strijd met het plan

4. Bouwwerken, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, mits de bouwvergunning is aangevraagd binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is tenietgegaan.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 ten behoeve van vergroting van horizontale en verticale afmetingen die niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte respectievelijk hoogte.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de termijn genoemd in lid 4 onder b, voor zover dit vanwege een ter zake dienende civielrechtelijke procedure noodzakelijk is.
7. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op bouwwerken die op het genoemde tijdstip weliswaar bestaan, maar gebouwd zijn in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

Artikel 14 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 12 lid 1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam Bestemmingsplan "Essesteijn II".