

# GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

## BESTEMMINGSPLAN

### PRINS HENDRIKSTRAAT 2005

#### Voorschriften

Behoort bij het besluit van  
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

dd.

6 DEC. 2005

nr. DRM/ARB/05/5085



**Paragraaf I. Inleidende bepalingen .....2**

|            |                                   |   |
|------------|-----------------------------------|---|
| Artikel 1. | begripsomschrijvingen.....        | 2 |
| Artikel 2. | wijze van meten en berekenen..... | 6 |
| Artikel 3. | bescherming van het plan .....    | 7 |

**Paragraaf II. Bestemmingsbepalingen .....8**

|             |                                                        |    |
|-------------|--------------------------------------------------------|----|
| Artikel 4.  | Woondoeleinden (W).....                                | 8  |
| Artikel 5.  | Detailhandel (D).....                                  | 11 |
| Artikel 6.  | Bedrijven (B).....                                     | 13 |
| Artikel 7.  | Kantoren (K) .....                                     | 15 |
| Artikel 8.  | Maatschappelijke doeleinden (M).....                   | 17 |
| Artikel 9.  | Sport- en recreatieve doeleinden (S) .....             | 19 |
| Artikel 10. | Openbaar groen / water (G) .....                       | 21 |
| Artikel 11. | Water (Wa) .....                                       | 22 |
| Artikel 12. | Verkeersdoeleinden (Vk).....                           | 23 |
| Artikel 13. | Verblijfsdoeleinden (VB).....                          | 25 |
| Artikel 14. | Nutsvoorzieningen (N).....                             | 27 |
| Artikel 15. | Molenbiotoop (dubbelbestemming).....                   | 28 |
| Artikel 16. | Waterkering (dubbelbestemming) .....                   | 29 |
| Artikel 17. | Leidingenstrook (dubbelbestemming) .....               | 30 |
| Artikel 18. | Uit te werken woondoeleinden (Uw).....                 | 31 |
| Artikel 19. | Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)..... | 33 |

**Paragraaf III. Aanvullende bepalingen.....35**

|             |                                                                                                            |    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 20. | Aanlegvergunning.....                                                                                      | 35 |
| Artikel 21. | Algemene vrijstellingsbepaling .....                                                                       | 37 |
| Artikel 22. | wijzigingsbevoegdheden op grond van artikel 11 WRO<br>voor de gebieden met een volgnummer op de kaart..... | 37 |
| Artikel 23. | Nadere eisen .....                                                                                         | 41 |
| Artikel 24. | Procedureregels .....                                                                                      | 41 |
| Artikel 25. | Algemene gebruiksbepaling .....                                                                            | 42 |
| Artikel 26. | Overgangsbepalingen .....                                                                                  | 44 |
| Artikel 27. | Strafbepaling .....                                                                                        | 45 |
| Artikel 28. | Slotbepaling .....                                                                                         | 45 |

## PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan:  
het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 2005, vervat in de plankaart en deze voorschriften;
2. de plankaart:  
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart (tekeningnummer 085001-11, bestaande uit twee bladen s01 en s02), waarop de bestemmingen zijn aangewezen;
3. aan-/uitbouw:  
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. ander bouwwerk:  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
5. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
6. bebouwingspercentage:  
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel c.q. bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
7. Besluit LPG-tankstations milieubeheer:  
Besluit van 11 maart 1988 (Stb. 95), zoals dit luidt ten tijde van het tervisie leggen van het ontwerp van dit plan;
8. bestaande woning, bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte of inhoud:  
de woning, bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte en inhoud, zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;
9. bestemmingsvlak:  
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;

10. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
12. bouwvlak:  
een op de plankaart door bebouwingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;
13. 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;
14. bijgebouw:  
een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte;
15. café:  
een horecabedrijf waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
16. dagrecreatie:  
vorm van recreatie waarbij geen gelegenheid wordt geboden tot overnachten;
17. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
18. dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
19. gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

20. hoofdgebouw:  
een (deel van een) gebouw, dat vanwege indeling en uiterlijke verschijningsvorm kennelijk als (het hoofdgedeelte van) het hoofdgebouw moet worden aangemerkt en waartoe de bijgebouwen niet worden gerekend;
21. horeca:  
een bedrijf dat is gericht op het verstrekken en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken alsmede het aanbieden van zaalaccommodatie;
22. houtopstand:  
begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voor zover niet vallend onder de Boswet, behoudens laagstamfruitbomen met de bijbehorende windsingels;
23. kampeermiddelen:  
tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf dan wel voor nachtverblijf voor personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens zijn geplaatst;
24. peil:  
- voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;  
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
25. restaurant:  
een horecabedrijf, waarin in dat bedrijf bereide volledige maaltijden, alsmede alcoholvrije of alcoholhoudende dranken (uitsluitend in combinatie met die maaltijden) worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Een volledige keuken dient daarbij aanwezig te zijn;
26. scheidingslijn maatvoering:  
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende maatvoeringen zijn toegestaan;
27. seksinrichting  
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub

en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

28. voorgevelrooilijn:

de lijn die samenloopt met de op de plankaart ingetekende begrenzing van de zone hoofdgebouwen, voor zover deze begrenzing gelegen is aan de zijde waarop de bestaande ontsluiting van de woning naar het openbaar gebied plaatsvindt.

29. woning:

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

30. zendmast

zendmast ten behoeve van mobiele communicatie voor politie, brandweer, ambulancediensten en de Koninklijke Marechaussee.

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN EN BEREKENEN

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. de breedte en diepte van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil;
2. de goothoogte van een gebouw:  
vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en kap, gemeten over 2/3 van de totale gootlengte;
3. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, aan gebouwen bevestigde schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
4. de inhoud van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil;
5. de oppervlakte van een gebouw:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil.

## **ARTIKEL 3. BESCHERMING VAN HET PLAN**

### **3.1. Dubbeltelbepaling**

Gronden, welke eenmaal in aanmerking zijn genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **3.2. Bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten**

Onverminderd het bepaalde in het plan mogen geluidsgevoelige objecten slechts worden gebouwd indien voldaan kan worden aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden.

### **3.3. Bouwen langs water**

#### **3.3.1. Bouwen**

Onverminderd het overigens in deze voorschriften met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag niet nieuw worden gebouwd op en in gronden gelegen binnen een afstand van 5 m van de als “Water” (artikel 11) bestemde gronden, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming “Water”.

#### **3.3.2. Vrijstelling**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 3.3.1., ten behoeve van het bouwen op of in de in 3.3.1. bedoelde gronden.

### **3.4. LPG-hindercirkel**

Woonbebouwing en bijzondere objecten categorie I en II als bedoeld in het Besluit LPG-tankstations Milieubeheer mogen – onverminderd het bepaalde in de bebouwingsvoorschriften per bestemming – niet worden opgericht binnen de op plankaart 1 aangegeven “LPG-hindercirkel”.

## PARAGRAAF II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

### ARTIKEL 4. WOONDOELEINDEN (W)

#### 4.1. Doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Woondoeleinden", zijn bestemd voor:

- a. wonen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep, mits de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet evenredig wordt verstoord;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" en niet in de vrijstaande bijgebouwen;
- c. zakelijke dienstverlening, niet zijnde een aan-huis-gebonden beroep, uitsluitend op de begane grond bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "zakelijke dienstverlening" en niet in de vrijstaande bijgebouwen;
- d. schoonheidssalon, uitsluitend op de begane grond bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "schoonheidssalon" en niet in de vrijstaande bijgebouwen;
- e. water.

#### 4.2. Toegestane bouwwerken

Op de gronden zijn toegelaten:

- a. hoofdgebouwen overeenkomstig de bouwwijze zoals deze hieronder en op de plankaart – per "zone hoofdgebouwen" – door middel van een aanduiding is aangegeven:

| aanduiding | bouwwijze                          |
|------------|------------------------------------|
| v          | vrijstaande woning/hoofdgebouw     |
| hv         | halfvrijstaande woning/hoofdgebouw |
| g          | geschakelde woning/hoofdgebouw     |
| s          | appartementen                      |
| ab         | garageboxen                        |

- b. aan-/uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zend-, ontvangst- en lichtmasten uitgezonderd, en
- e. tuinen en erven.

#### 4.3. Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 4.2, gelden, de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, behoudens op de bouwpercelen met de aanduiding “detailhandel”, “zakelijke dienstverlening” dan wel “schoonheidssalon”, waar het hoofdgebouw tevens voor de aangeduide functie is toegestaan;
- b. hoofdgebouwen/woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven zone hoofdgebouwen en dienen met de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden opgericht, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart, met dien verstande dat voor zover binnen de zone hoofdgebouwen op de plankaart de aanduiding “verlaagde goot” is opgenomen, de goothoogte aan de achtergevel niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. de hoogte van een binnen de zone onbebouwd erf gesitueerde portiek of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers binnen de zone onbebouwd erf mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- e. bij toepassing van een kapconstructie bedraagt de dakhelling van hoofdgebouwen ten minste 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat voor zover binnen de zone hoofdgebouwen op de plankaart de aanduiding “verlaagde goot” is opgenomen, de maximale dakhelling aan de achtergevel niet meer dan 45° mag bedragen;
- f. bijgebouwen en aan-/uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen en binnen de zone bebouwd erf;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen en aan/uitbouwen mag ten hoogste 3 m. bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen en aan-/uitbouwen mag binnen de zone bebouwd erf niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder j;
- i. de zone hoofdgebouwen mag met maximaal 2,5 meter worden overschreden ten behoeve van het oprichten van een aan-/uitbouw, onverminderd het bepaalde onder j;
- j. maximaal 50 % van de zone bebouwd erf mag worden bebouwd, mits ten minste 40 m<sup>2</sup> van het betreffende bestemmingsvlak onbebouwd blijft, de oorspronkelijke woning en de gronden daaronder niet meegerekend.
- k. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m;
- l. ter plaatse van de aanduiding “autoboxen” zijn uitsluitend autoboxen toegestaan met hoogte van maximaal 3 m., een breedte van maximaal 3 m en een inhoud van maximaal 50 m<sup>3</sup>.

## **4.4. Vrijstellingen**

### **4.4.1. Vrijstelling bouwwijze**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.2. onder a teneinde de voorgeschreven bouwwijze te wijzigen in een andere daar genoemde bouwwijze, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de in deze voorschriften voorgeschreven hoogtematen mogen niet worden overschreden;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- e. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- f. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

### **4.4.2. Vrijstelling bouw 3<sup>e</sup> bouwlaag**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3. onder c teneinde binnen de zones hoofdgebouwen met de aanduiding “vrijstelling bouw 3<sup>e</sup> bouwlaag” de goothoogte te vergroten door ter plaatse een derde bouwlaag toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. ter plaatse is nog geen derde bouwlaag aanwezig;
- b. de op de plankaart aangegeven goothoogte wordt met niet meer dan 3 m verhoogd, waarbij tevens geldt dat deze derde bouwlaag met een platdak dient te worden afgedekt;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundig straatbeeld;
- d. de gebruiksmogelijkheden en de bezonning van de aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast.

## **ARTIKEL 5. DETAILHANDEL (D)**

### **5.1. Doeleinden**

De op de plankaart als "detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", en wel uitsluitend op de begane grond;
  - b. horeca ter plaatse van de aanduiding "horeca", en wel uitsluitend op de begane grond;
  - c. wonen;
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **5.2. Toegestane bouwwerken**

Op de gronden als bedoeld in 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, en
- b. andere bouwwerken.

### **5.3. Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 5.2, gelden, de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, waaronder mede begrepen woningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven zone hoofdgebouwen, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan voor het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven op de plankaart;
- c. de hoogte van een binnen de zone onbebouwd erf gesitueerde portiek of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers binnen de zone onbebouwd erf mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen en de zone bebouwd erf;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m. bedragen: de nokhoogte ten hoogste 4 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. maximaal 50 % van de zone bebouwd erf mag worden bebouwd, mits ten minste 40 m<sup>2</sup> van het betreffende bestemmingsvlak onbebouwd blijft, de oorspronkelijke bebouwing en de gronden daaronder niet meegerekend.

- h. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m;

#### **5.4. Wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 WRO**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen en zone onbebouwd erf ingetekend;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet worden verhoogd;
- c. de bepalingen van artikel 4 (“Woondoeleinden”) van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. voor de regeling van bijgebouwen dient voldaan te zijn aan het bepaalde dienaangaande in artikel 4;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- f. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere verleen-de grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- h. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

## **ARTIKEL 6. BEDRIJVEN (B)**

### **6.1. Doeleinden**

De op de plankaart als "bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit de categorieën 1 en 2 uit de bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, behoudens vrijstelling overeenkomstig artikel 6.4;
- b. bestaande dienstwoningen.

een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **6.2. Toegestane bouwwerken**

Op de gronden als bedoeld in 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, en
- b. andere bouwwerken.

### **6.3. Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 6.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, waaronder mede begrepen dienstwoningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven zone hoofdgebouwen, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan voor het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven op de plankaart; de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de goothoogte;
- c. de hoogte van een binnen de zone onbebouwd erf gesitueerde portiek of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers binnen de zone onbebouwd erf mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen en de zone bebouwd erf;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waartoe het behoort;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. maximaal 50 % van de zone bebouwd erf mag worden bebouwd, mits ten minste 40 m<sup>2</sup> van het betreffende bestemmingsvlak onbebouwd blijft, de oorspronkelijke bebouwing en de gronden daaronder niet meegerekend.

- h. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan de goothoogte van 2 m.

#### **6.4. Vrijstelling**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.1. voor bedrijvigheid:

- welke niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten,
- in categorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten,

mits deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de in de doeleindenomschrijving toegelaten milieucategorieën.

#### **6.5. Wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 WRO**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen en zone onbebouwd erf ingetekend;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet worden verhoogd;
- c. de bepalingen van artikel 4 (“Woondoeleinden”) van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. voor de regeling van bijgebouwen dient voldaan te zijn aan het bepaalde dienaangaande in artikel 4;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- f. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere verleen-de grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- h. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

## **ARTIKEL 7. KANTOREN (K)**

### **7.1. Doeleinden**

De op de plankaart als "kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
  - b. bestaande dienstwoningen;
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **7.2. Toegestane bouwwerken**

Op de gronden als bedoeld in 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, en
- b. andere bouwwerken.

### **7.3. Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 7.2, gelden, de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, waaronder mede begrepen de bestaande dienstwoningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven zone hoofdgebouwen, behoudens ondergeschikte bouwdeelen in de vorm van een portiek of erker;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan voor het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven op de plankaart;
- c. de hoogte van een binnen de zone onbebouwd erf gesitueerde portiek of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers binnen de zone onbebouwd erf mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen en de zone bebouwd erf;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m. bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder g;
- g. de oppervlakte van een overkapping met een open constructie mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen, onverminderd het bepaalde onder k;
- h. maximaal 50 % van de zone bebouwd erf mag worden bebouwd, mits ten minste 40 m<sup>2</sup> van het betreffende bestemmingsvlak onbebouwd blijft, de oorspronkelijke bebouwing en de gronden daaronder niet meegerekend.

- i. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan de goothoogte van 2 m.

#### **7.4. Wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 WRO**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden”, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen en zone onbebouwd erf ingetekend;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet worden verhoogd;
- c. de bepalingen van artikel 4 (“Woondoeleinden”) van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. voor de regeling van bijgebouwen dient voldaan te zijn aan het bepaalde dienaangaande in artikel 4;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- f. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere verleen-de grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- h. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

## **ARTIKEL 8. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN (M)**

### **8.1. Doeleinden**

De op de plankaart als "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, cultuur, volksgezondheid, opvoeding, religie, kinderopvang, ruimten ten behoeve van therapie, ontspanning, kantoren, educatie en werkplaatsen met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **8.2. Toegestane bouwwerken**

Op de gronden als bedoeld in 8.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, met uitzondering van een dienstwoning, en
- b. andere bouwwerken.

### **8.3. Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 8.2, gelden, de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven zone hoofdgebouwen, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan voor het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven op de plankaart; de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de goothoogte;
- c. de hoogte van een binnen de zone onbebouwd erf gesitueerde portiek of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers binnen de zone onbebouwd erf mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m. bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan de goothoogte van 2 m;
- h. voor zover een bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen mag dit bebouwingspercentage voor het betreffende bouwperceel niet worden overschreden.

#### **8.4. Vrijstelling**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.3.h., ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 6 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden en de bezonning van de belendende percelen. Deze bepaling is niet van toepassing op erf- en terreinafscheidingen.

## **ARTIKEL 9. SPORT- EN RECREATIEVE DOELEINDEN (S)**

### **9.1. Doeleinden**

De op de plankaart als "sport- en recreatieve doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden, en in het bijzonder voor:

- a. dansschool;
- b. speeltuin;
- c. groenvoorzieningen;

een en ander met met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **9.2. Toegestane bouwwerken**

Op de gronden als bedoeld in 9.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, met uitzondering van een dienstwoning, en;
- b. andere bouwwerken.

### **9.3. Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 9.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven zone hoofdgebouwen, behoudens ondergeschikte bouwdelen in de vorm van een portiek of erker;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan voor het betreffende bestemmingsvlak is aangegeven op de plankaart;
- c. de hoogte van een binnen de zone onbebouwd erf gesitueerde portiek of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag; de gezamenlijke oppervlakte van portieken en erkers binnen de zone onbebouwd erf mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>;
- d. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de zone hoofdgebouwen en de zone bebouwd erf;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 m. bedragen: de nokhoogte ten hoogste 4. meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. de hoogte van andere bouwwerken mag voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan de goothoogte van 4 m;
- h. voor zover een bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen mag dit bebouwingspercentage voor het betreffende bouwperceel niet worden overschreden.

#### **9.4. Wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 11 WRO**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden binnen de bestemmingsvlakken met de aanduiding “dansschool” te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden” of “Maatschappelijke doeleinden”, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen en zone onbebouwd erf ingetekend;
- b. de bestaande goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet worden verhoogd;
- c. de bepalingen van artikel 4 (“Woondoeleinden”) van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. voor de regeling van bijgebouwen dient voldaan te zijn aan het bepaalde dienaangaande in artikel 4;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- f. een goede inpassing van de nieuwe functie en/of bebouwing in de omgeving dient te worden gewaarborgd;
- g. de geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere verleen-de grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- i. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

## ARTIKEL 10. OPENBAAR GROEN / WATER (G)

### 10.1.Doeleinden

De op de plankaart als "openbaar groen / water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermstroken;
- c. plantsoenen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. waterpartijen;
- g. waterlopen;
- h. waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en waterafvoer);
- i. parkeervoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### 10.2.Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 10.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals bruggen, (langzaam)verkeersvoorzieningen, wegwijzers, zitbanken.

### 10.3.Bouwen

Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in 10.2, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

| <b><i>ander bouwwerk</i></b> | <b><i>bouwhoogte</i></b> |
|------------------------------|--------------------------|
| lichtmasten                  | Max. 6 meter             |
| bruggen                      | Max. 3,5 meter           |
| speelvoorzieningen           | Max. 5 meter             |
| overig                       | Max. 3 meter             |

## **ARTIKEL 11. WATER (Wa)**

### **11.1.Doeleinden**

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

- a. water;
- b. verkeersdoeleinden te water;
- c. ontvangst, berging en/of afvoer van water;
- d. instandhouding en onderhoud van de waterkering gericht op de kering van het rivierwater.

een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### **11.2.Toegestane bouwwerken**

Op de gronden als bedoeld in 11.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals bewegwijzeringen, staketsels, bruggen en duikers alsmede.

### **11.3.Bouwen**

Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in lid 11.2, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat aanlegsteigers niet hoger mogen zijn dan 1 m boven waterpeil.

## ARTIKEL 12. VERKEERSDOELEINDEN (VK)

### 12.1.Doeleinden

De op de plankaart als "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere grondvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair; een en ander hoofdzakelijk gericht op de doorstroomfunctie van het verkeer;
  - b. groenvoorzieningen;
  - c. geluidwerende voorzieningen;
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

### 12.2.Nadere detaillering van de doeleinden

Alle wegen binnen deze bestemming worden conform de duurzaam veilig principes gedefinieerd als gebiedontsluitingswegen. Voor het gebied binnen de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 50 kilometer per uur.

### 12.3.Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, zoalsabri's, telefooncellen en nutsgebouwen
- b. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeerstekens, duikers, geluidwerende voorzieningen en bruggen.

### 12.4.Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 12.3, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| <b>ander bouwwerk</b>                               | <b>bouwhoogte</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten | max. 12 meter     |
| overig                                              | max. 3 meter      |

### **12.5.Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeersvoorzieningen,
- b. groenvoorzieningen, en
- c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de beeldkwaliteit.

## ARTIKEL 13. VERBLIJFSDOELEINDEN (VB)

### 13.1.Doeleinden

De op de plankaart als "verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor.

- a. verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair; een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
  - b. groenvoorzieningen;
  - c. speelvoorzieningen;
- een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

### 13.2.Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Alle wegen binnen deze bestemming worden conform de duurzaam veilig principes gedefinieerd als erftoegangswegen. Voor het gebied binnen de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur.
- b. Het aantal rijstroken per weg mag niet meer bedragen dan 2.

### 13.3.Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 13.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, zoals (bewaakte) fietsenstallingen,abri's, telefooncellen en nutsgebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeerstekens, duikers, geluidwerende voorzieningen, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

### 13.4.Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 13.3, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2,7 meter;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| <b>ander bouwwerk</b>                               | <b>bouwhoogte</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten | max. 12 meter     |
| overig                                              | max. 3 meter      |

### **13.5.Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen,
- b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen;
- c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de beeldkwaliteit.

## **ARTIKEL 14. NUTSVOORZIENINGEN (N)**

### **14.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als “Nutsvoorzieningen” aangegeven gronden zijn bestemd voor nutsdoeleinden ten dienste van energie- en telecommunicatievoorzieningen;

### **14.2. Bebouwing en voorzieningen**

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming.

#### **14.2.1. Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

## **ARTIKEL 15. MOLENBIOTOOP (DUBBELBESTEMMING)**

### **15.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor “Molenbiotoop (dubbelbestemming)” aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

### **15.2. Bebouwing**

Op de primair tot “Molenbiotoop” bestemde gronden mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken:

- binnen een afstand van 100 meter uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan 1/30 van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

### **15.3. Vrijstelling**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen;
- afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na schriftelijke toestemming van Gedeputeerde Staten gehoord de eigenaar en de eventuele beheerder van de molen.

## **ARTIKEL 16. WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)**

### **16.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als “Waterkering” aangegeven gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en het onderhoud van de waterkering gericht op de kering van het rivierwater.

### **16.2. Bebouwing en voorzieningen**

Uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken ten behoeve van de waterkering.

### **16.3. Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, mits daartegen uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder(s) van de boezem en de waterkering.

## **ARTIKEL 17. LEIDINGENSTROOK (DUBBELBESTEMMING)**

### **17.1.Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als “Leidingenstrook” aangegeven gronden alsmede de gronden gelegen binnen een afstand van 5 meter uit de grens van deze “Leidingenstrook” zijn primair bestemd voor de aanleg van ondergrondse leidingen ten behoeve van het transport van gas, energie of (riool-)water en daarmee vergelijkbare doeleinden alsmede voor het bedrijfsveilig functioneren van die leidingen.

### **17.2.Bebouwing en voorzieningen**

Uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken ten behoeve van de leidingenstrook.

### **17.3.Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 17.2. voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, mits door de bouw, situering, dan wel de bebouwing, geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de; daartoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de beheerder(s) van de leiding(en).

## **ARTIKEL 18. UIT TE WERKEN WOONDOELEINDEN (UW)**

### **18.1.Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor “Uit te werken woondoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. waterpartij;
- d. groenvoorzieningen.

### **18.2.Uitwerkingsregels**

Burgemeester en Wethouders werken op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid 18.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a de bebouwing mag geschakeld, halfvrijstaand en/of vrijstaand worden uitgevoerd.
- b de bebouwing mag maximaal 2 bouwlagen en een kap bevatten, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen.
- c na toepassing van de uitwerking zijn de bebouwingsvoorschriften van artikel 4 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing.
- d in het uitwerkingsplan worden regels gesteld aan de situering en maatvoering van andere bouwwerken;
- e in de uitwerking kunnen regels worden gesteld met betrekking tot verkeers- en groenvoorzieningen alsmede waterpartijen,
- f gestreefd wordt naar de aanleg van een open watergang tussen de watergang ten noordoosten van de Filips van Bourgondiëstraat en de watergang tussen deze straat en de Maasstraat met aan tenminste één zijde een natuurvriendelijk ingerichte oever;
- g gestreefd wordt naar de aanleg van een verkeersverbinding voor in ieder geval het langzaam verkeer tussen de Filips van Bourgondiëstraat en de Prins Hendrikstraat;
- h door middel van een bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming en het beoogde gebruik. Indien er voor een geconstateerde verontreiniging een saneringsnoodzaak vanuit de Wet Bodembescherming en ten behoeve van de planrealisatie bestaat, dan dient deze verontreiniging te worden gesaneerd conform de regels van de Wet Bodembescherming.
- i er dient te worden voldaan aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder.
- j er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.
- k door middel van een exploitatieoverzicht dient te zijn aangetoond dat realisatie van het woongebied financieel-economisch haalbaar is.

### **18.3.Procedure**

Met betrekking tot de uitwerking van deze bestemming is het bepaalde in afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **18.4.Voorlopig bouwverbod**

Zolang en voorzover de in lid 18.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, is bouwen verboden, tenzij:

- a het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan, en
- b van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, behoudens indien:
  - 1 Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van de ter inlage legging geen bedenkingen tegen het ontwerpuitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel:
  - 2 het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 42 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

## **ARTIKEL 19. ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)**

### **19.1.Doeleindenomschrijving**

De binnen het plangebied gelegen gronden zijn tevens bestemd tot archeologisch waardevol gebied en daarmee bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

### **19.2.Aanlegvergunning**

**19.2.1.** Het is verboden op of in de als “Archeologisch waardevol gebied” bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen/-verzet met een grotere totale oppervlak dan 50 m<sup>2</sup>, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, graven, aanleggen van drainage en ontginnen.

**19.2.2.** Het onder 19.2.1. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

**19.2.3.** De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder 19.2.1. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

**19.2.4.** Voor zover de onder 19.2.1. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of

- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

**19.2.5.** De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

**19.2.6.** Alvorens de gevraagde aanlegvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders de provinciale archeoloog om advies. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt de aanlegvergunning niet verleend, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

## PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 20. AANLEGVERGUNNING

#### 20.1. Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 20.2, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

| gronden (met de bestemming respectievelijk aanduiding): | werken en werkzaamheden: <sup>1)</sup> |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|                                                         | a                                      | b | c | d | e | f | g | h | i | j |
| Water                                                   | -                                      | + | + | + | + | + | + | + | + | - |
| Molenbiotoop                                            | -                                      | + | - | + | + | + | + | + | + | - |
| Openbaar groen / water                                  | -                                      | + | - | + | + | + | + | + | + | - |
| Molenbiotoop                                            | +                                      | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Waterkering                                             | -                                      | + | + | - | + | + | + | + | + | - |
| Leidingenstrook                                         | -                                      | + | - | + | - | + | - | - | - | + |

+ = aanlegvergunning van toepassing;

- = aanlegvergunningstelsel niet van toepassing

- 1) de bovenstaande letters worden hierna verklaard;
- a) het beplanten met bomen hoger dan de stellinghoogte;
- b) aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c) bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- d) aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- e) vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge kan hebben of kunnen hebben;
- f) verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- g) het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- h) het vergraven of ontgraven van bestaande dijken of taluds;
- i) het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- j) het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of het indrijven van voorwerpen.

## **20.2.Uitzonderingen aanlegvergunningplicht**

Het in 20.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;
- c. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in-uitritten, tot elk een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- d. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. het vellen of rooien van fruitbomen;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in 20.1. bij i, voor zover daarvoor een bouwvergunning is vereist.

## **20.3.Criteria aanlegvergunning**

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 20.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## **20.4.In te winnen adviezen**

Alvorens een aanlegvergunning te verlenen als bedoeld in 20.1, winnen Burgemeester en Wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten, en bovendien
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien het werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen;

Indien Burgemeester en Wethouders afwijken van het hiervoor bedoelde advies kan vrijstelling slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de aanlegvergunning geen bezwaar hebben.

## **ARTIKEL 21. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALING**

**21.1.** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3.50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbaar nut, zoals:
  - wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
  - transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

**21.2.** Vrijstelling van het bepaalde in 21.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **ARTIKEL 22. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN OP GROND VAN ARTIKEL 11 WRO VOOR DE GEBIEDEN MET EEN VOLGNUMMER OP DE KAART**

**22.1.** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen binnen de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften” met volgnummer “I” te wijzigen in de bestemming(en) “Woondoeleinden”, “Verblijfsdoeleinden” en/of “Openbaar groen/water”, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen en bebouwd erf en zone onbebouwd erf ingetekend;
- b. de bebouwing mag geschakeld, halfvrijstaand, vrijstaand en/of gestapeld worden uitgevoerd;

- c. de bouwhoogte van bebouwing mag over de zone ter plaatse van de bestemming Kantoren maximaal 12 meter bedragen, met in acht name van het bepaalde onder – d –; de goothoogte en bouwhoogte van het resterend perceelsgedeelte mogen respectievelijk maximaal 6 en 9 meter bedragen;
- d. de eventuele 4<sup>e</sup> bouwlaag dient ten opzichte van het verticale gevelvlak tenminste 2 meter terugliggend te worden gebouwd, tenzij de 4<sup>e</sup> bouwlaag wordt uitgevoerd als een kapconstructie;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer dan 70 % bedragen;
- f. de bebouwing dient zich enerzijds te richten op de Gouwsluisweg en dient deze weg ruimtelijk te begeleiden, anderzijds dient ook een representatief bebouwingsfront naar de Rijn en de Gouwe te worden gevormd;
- g. er dient een openbaar toegankelijke oever langs de Rijn en de Gouwe te worden aangelegd;
- h. parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;
- i. de bepalingen van artikel 4 (“Woondoeleinden”), artikel 10 (“Openbaar groen/water”) en/of artikel 13 (“Verblijfsdoeleinden”) van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- j. bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden vanuit het beheer van de Rijn, de Gouwe en de aangrenzende waterkering;
- k. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- m. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- n. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

- 22.2.** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen binnen de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften” met volgnummer “II” te wijzigen in de bestemmingen “Woondoeleinden” en “Verblijfsdoeleinden”, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen, bebouwd erf en zone onbebouwd erf ingetekend;
  - b. de bebouwing mag uitsluitend gestapeld worden uitgevoerd;
  - c. de bouwhoogte van bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen;
  - d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 70 % bedragen, behoudens voor zover een groter bebouwingspercentage noodzakelijk is ten behoeve van een parkeerke-

- der/parkeerdek teneinde op eigen erf geheel te voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;
- f. er dient een bescheiden doorzicht tussen de Gouwssluisseweg en de Oude Rijn te worden gerealiseerd;
- g. de bepalingen van artikel 4 ("Woondoeleinden") en artikel 13 ("Verblijfsdoeleinden") van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- h. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- i. bij de inrichting dient naar een evenwichtige afstemming te worden gestreefd op de aanwezige ruimtelijke situatie en de ruimtelijke omgeving;
- j. de bestaande cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- k. de bepalingen ingevolge de bestemming Molenbiotoop (dubbelbestemming) dienen in acht te worden genomen;
- l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- m. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- n. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

- 22.3.** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen binnen de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften" met volgnummer "III" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen, bebouwd en zone onbebouwd erf ingetekend;
  - b. de bebouwing mag gestapeld, geschakeld, halfvrijstaand en/of vrijstaand worden uitgevoerd, met dien verstande dat uitsluitend geschakelde bebouwing niet is toegestaan;
  - c. de bouwhoogte van bebouwing mag over een zone van maximaal 22 meter gemeten uit de rand van de bestemming "Water" maximaal 12 meter bedragen; de bouwhoogte van het resterend perceelsgedeelte mag maximaal 9 meter bedragen;
  - d. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 70 % bedragen, behoudens voor zover een groter bebouwingspercentage noodzakelijk is ten behoeve van een parkeerkerder/parkeerdek teneinde op eigen erf geheel te voorzien in de parkeerbehoefte;
  - e. parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;
  - f. de bepalingen van artikel 4 ("Woondoeleinden") van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

- g. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- h. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- i. de bestaande cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- k. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- l. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

**22.4.** Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen binnen de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 22 van de voorschriften” met volgnummer “IV” te wijzigen in de bestemming(en) “Woondoeleinden”, “Detailhandel” en/of “Kantoren” waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. toegestaan zijn woningen, horeca I, detailhandel en kantoren, met dien verstande dat de niet woonfuncties uitsluitend op de begane grondvloer zijn toegestaan;
- b. het vloeroppervlak per niet-woonfunctie mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan worden de zones hoofdgebouwen, bijgebouwen en zone onbebouwd erf ingetekend;
- d. de bebouwing mag geschakeld, halfvrijstaand en/of vrijstaand worden uitgevoerd, met dien verstande dat uitsluitend geschakelde bebouwing niet is toegestaan;
- e. de bebouwing die gelegen is ten noorden van het verlengde van de noordelijke zijde van de Oranjestraat dient zich te kenmerken door een hoogwaardige beeldpresentatie aan 3 zijden;
- f. de bouwhoogte van bebouwing mag over een zone van maximaal 22 meter gemeten uit de rand van de bestemming “Water” maximaal 12 meter bedragen; de bouwhoogte van het resterend perceelsgedeelte mag maximaal 9 meter bedragen;
- g. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 70 % bedragen;
- h. voor zover het betreft de gronden als bedoeld onder – e – dient parkeren geheel op eigen terrein plaats te vinden; voor het resterend perceelsgedeelte is parkeren in de directe omgeving eveneens toelaatbaar;
- i. er dienen op een aantal plaatsen tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn doorzichten te worden gehandhaafd dan wel gerealiseerd;
- j. de bepalingen van artikel 4 (“Woondoeleinden”), artikel 5 (“Detailhandel”) en/of artikel 7 (“Kantoren”) van deze voorschriften worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

- k. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- l. de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- m. de bestaande cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden mogen niet onevenredige worden aangetast;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- o. voldaan wordt aan de eisen ingevolge de Wet geluidhinder;
- p. er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

## **ARTIKEL 23. NADERE EISEN**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, tenzij het betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet (vergunningvrije bouwwerken), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen, en
  - b. de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken,
- ter voorkoming van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden, waaronder begrepen bezonning en belangen van verkeersafwikkeling en van verkeers- en sociale veiligheid, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **ARTIKEL 24. PROCEDUREREGELS**

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in:

- artikel 3.3.2;
- artikel 4.4.1.;
- artikel 4.4.2.;
- artikel 6.4.;
- artikel 8.4.;
- artikel 15.3.;
- artikel 16.3;
- artikel 17.3;
- artikel 25.3.
- artikel 25.4;

dan wel het meewerken aan wijzigingsbevoegdheden ingevolge artikel 22 van deze voorschriften wordt de volgende procedure in acht genomen:

- a. het voornemen van Burgemeester en Wethouders om toepassing te geven aan hierboven omschreven bevoegdheden, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
- b. de Burgemeester maakt de ter-inzage-legging vooraf in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid voor belanghebbenden tot mondeling of schriftelijk naar voren brengen van hun zienswijzen

- c.q. doen blijken van hun bedenkingen bij Burgemeester en Wethouders gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. Burgemeester en Wethouders nemen een met redenen omkleed besluit;
  - e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht c.q. van hen bedenkingen hebben doen blijken hun besluit omtrent de toepassing van de vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid mede;
  - f. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de naar voren gebrachte zienswijzen en bedenkingen overgelegd;
  - g. Burgemeester en Wethouders doen mededeling van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht of van hun bedenkingen hebben blijk gegeven;
  - h. het bepaalde onder f en g vindt geen toepassing, indien het gaat om de toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid en voor zover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat het wijzigingsbesluit geen goedkeuring behoeft, en indien tegen de toepassing van de bevoegdheid van geen bedenkingen is gebleken.

## **ARTIKEL 25. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING**

### **25.1. Gebruiksverbod**

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

### **25.2. Vormen van verboden gebruik**

- a. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 25.1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
  - 1. als staan- of ligplaats van onderkomens;
  - 2. als staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
  - 3. als kampeer- of caravanterrein;
  - 4. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
  - 5. ten behoeve van lawaaisporten;tenzij het gebruik dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.
- b. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 25.1, is in ieder geval ook het gebruik van gronden en opstallen voor:
  - een seksinrichting;
  - horeca in de vorm van discotheken en bar-dancings;

- bedrijfsmatige opslag van vuurwerk;
- c. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 25.1. is in ieder geval tevens het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- d. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 25.1, is in ieder geval eveneens het gebruik van gronden en opstallen binnen de bestemming “Woondoeleinden” (artikel 4) ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, behoudens ter plaatse van de aanduiding:
  - “schoonheidssalon”, voor een schoonheidssalon,;
  - “detailhandel”, voor detailhandel, uitsluitend op de begane grondbouwlaag”, met dien verstande dat detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan;
  - “zakelijke dienstverlening”, voor zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grondbouwlaag.

### **25.3. Vrijstelling bedrijfsactiviteiten aan huis**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 25.1 juncto lid 25.2 onder b sub d, ten behoeve van het gebruiken van ruimten binnen een woning en bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in of bij de woning, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van die ruimten niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 45 m<sup>2</sup>;
- b. in de woning en de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen een bergruimte voor (brom)fietsen met een oppervlakte van ten minste 4 m<sup>2</sup> aanwezig is en blijft;
- c. op de bij de woning behorende gronden parkeergelegenheid voor ten minste één personenauto aanwezig is of vóór de aanvang van het bedrijfsmatig gebruik wordt aangelegd;
- d. de bedrijfsactiviteiten niet mogen betreffen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten, in de zin van de Wet Milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- e. de bedrijfsactiviteiten geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het milieu van de woonomgeving door milieuhinder en verkeers- en parkeeroverlast;
- f. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- g. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen; en
- h. de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de bedrijfsactiviteiten wordt verbroken.

#### **25.4.Vrijstelling (toverformule)**

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 25.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **ARTIKEL 26. OVERGANGSBEPALINGEN**

#### **26.1.Bouwen**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of in uitvoering is of na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens is of mag worden gebouwd en dat afwijkt van het plan -behoudens het in dit artikel bepaalde- mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dat geen algehele vernieuwing of verandering van dat bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag om bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden, nadat het bouwwerk is tenietgegaan.

#### **26.2.Vergroten van bouwwerken**

Bij gehele of gedeeltelijke vernieuwing of verandering mogen de afmetingen van een in lid 26.1 bedoeld bouwwerk, zoals die zijn of mogen zijn op het in lid 1 bedoelde tijdstip, dan wel zoals die waren vóór de in lid 26.1, onder b bedoelde calamiteit, met ten hoogste 15% worden overschreden, mits de afstand van het bouwwerk tot de as van de weg niet wordt verkleind.

#### **26.3.Gebruik**

Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan -behoudens het in dit artikel bepaalde- wordt gemaakt, mag:

- a. worden voortgezet, en
- b. worden veranderd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

Het in de vorige zin bepaalde geldt niet, indien:

- het betreft een gebruik dat reeds in strijd met het vorige, vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan werd gemaakt én
- dat gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden.

## **ARTIKEL 27. STRAFBEPALING**

Overtreding van het verbod, gesteld in:

- artikel 18.4;
- artikel 19.2.1;
- artikel 20.1;
- artikel 25.1;

wordt hierbij als een strafbaar feit aangeduid in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

## **ARTIKEL 28. SLOTBEPALING**

Het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Prins Hendrikstraat 2005.