

Bestemmingsplan Reeuwijkse Poort

Inhoudsopgave

Voorschriften		3
1	Inleidende bepalingen	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 3	Kantoor (K)	9
Artikel 4	Groen (G)	12
Artikel 5	Verkeer - verblijf (V-V)	13
Artikel 6	Water (WA)	14
3	Algemene bepalingen	15
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 8	Algemene gebruiksbe­palingen	16
Artikel 9	Algemene vrijstellingsbepaling	17
Artikel 10	Algemene procedurebepalingen	18
4	Overgangs- en slotbepalingen	19
Artikel 11	Overgangsbepalingen	19
Artikel 12	Slotbepaling	20

Voorschriften

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Reeuwijkse Poort", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;

2. plankaart:

de kaart met nummer 05950000001-.s01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

4. bebouwing:

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

5. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

6. bestemmingsgrens:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

7. bestemmingsvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

8. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

9. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

10. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

11. bouwwerk:

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

12. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen 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 en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

13. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

14. gebouw:

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

15. hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

16. kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

17. kap:

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder dan 65 graden;

18. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

19. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, op of aan een gebouw, zoals antennes en communicatieapparatuur (satellietschotels), aircosystemen, dakopbouwen ten behoeve van gebouwgebonden installaties, glazenwasvoorzieningen, schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

20. ondergronds:

onder peil;

21. peil:

- I. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- II. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

22. perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

23. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

24. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

25. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

26. Zakelijke dienstverlening:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten zoals bankwezen, verzekeringswezen, exploitatie van handel in onroerende zaken, adviesbureaus, verhuurbedrijven, top- en hulporganen met uitzondering van seksinrichtingen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren gemeten oppervlakte van een gebouw, een gebouwencomplex of overkapping gemeten op 1 m boven peil;

2. (bouw)hoogte:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;

3. inhoud van gebouwen:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, en/of het hart van de scheidsmuren) daken en dakkapellen);

4. oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Kantoor (K)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "kantoor" (K) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening;
- b. perifere detailhandel;
- c. bedrijven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen en conform de onder 3.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

3.2.1 Perifere detailhandel

Perifere detailhandel is binnen de bestemming uitsluitend toegestaan voor zover het betreft bestaande detailhandel in volumineuze goederen.

De detailhandel in volumineuze goederen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding (dhv); het brutovloeroppervlak binnen dit bouwvlak ten behoeve van de detailhandel in volumineuze goederen bedraagt maximaal 20%.

3.2.2 Bedrijven

Er is binnen deze bestemming uitsluitend een bedrijf in de vorm van een drukkerij/repro toegestaan.

De drukkerij/repro is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding (drk); het bruto vloeroppervlak van de drukkerij mag maximaal 1000 m² bedragen. De drukkerij mag uitsluitend worden gevestigd op de begane grond.

3.2.3 Bedrijfswoning

Bedrijfs-/dienstwoningen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

3.2.4 Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

3.2.5 Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn met in achtving van de onderstaande parkeernormen:

Grondgebruik (functies)	Aantal parkeerplaatsen	per
Kantoor met baliefunctie	3 - 3,5	100 m2 b.v.o.
Kantoor zonder baliefunctie	1,7 - 2,5	100 m2 b.v.o.
Drukkerij/repro	2,5 - 2,8	100 m2 b.v.o.
Volumineuze detailhandel	2,2 – 2,7	100 m2 b.v.o.

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 3.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

3.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak";
- b. De bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

3.3.3. Ondergronds parkeren

Ondergrondse gebouwen ten behoeve van parkeren zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

Binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding (pk) zijn onder het gehele bestemmingsvlak ondergrondse gebouwen ten behoeve van parkeren toegestaan in maximaal twee bouwlagen.

3.3.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 3.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden geplaatst en dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Vrijstelling bouwhoogte terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.5 onder a. teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

3.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 8 Algemene gebruiksbepalingen van deze voorschriften wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 Groen (G)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als "groen" (G) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
 - b. groenvoorziening;
 - c. beplanting;
 - d. beeldende kunstwerken;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.3 Maatvoering bouwwerken

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Verkeer - verblijf (V-V)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als "verkeer - verblijf" (V-V) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. beeldende kunstwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van luifels mag niet meer bedragen dan 4 m en de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 6 Water (WA)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als "Water" (WA) aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, -aan en -afvoer;
- b. de bouw van bruggen en andere kunstwerken.

6.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan aan de bestemming. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

3 Algemene bepalingen

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksbeperkingen

8.1 Algemeen

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

8.2 Vrijstelling meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 8.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 8.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepaling

9.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (nok)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden.

9.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene procedurebepalingen

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbepaling nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling of wijziging ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11 Overgangsbepalingen

11.1 Bouwvoorschriften

Bouwwerken of complexen van bouwwerken, die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die afwijken van dit plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend;
- d. het bepaalde onder a., b. en c. is niet van toepassing op bebouwing die is opgericht zonder bouwvergunning ingevolge de Woningwet, en die, ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, reeds in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

11.2 Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

11.2.1 *Strijdig gebruik*

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

11.2.2 *Wijziging gebruik*

Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

11.2.3 *Overtreding*

Overtreding van het bepaalde in 11.2.2 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Slotbepaling

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd:
"Bestemmingsplan Reeuwijkse Poort".