

# **Bestemmingsplan Grebbekwartier-noord**

**Gemeente Rhenen**

september 1998  
674/CE97/2147/13081

# **Bestemmingsplan Grebbekwartier-noord**

**Gemeente Rhenen**

**Voorschriften**

september 1998  
674/CE97/2147/13081



**ARCADIS** HEIDEMIJ ADVIES



Heidemij Advies BV is ISO 9001 gecertificeerd

# Inhoud

1	Inleidende voorschriften	3
	Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)	3
	Artikel 2 Wijze van meten	6
2	Bestemmingsvoorschriften	7
	Artikel 3 Woongebied	7
	Artikel 4 Bedrijven B2	12
	Artikel 5 Horecabedrijven	14
	Artikel 6 Verkeersdoeleinden	15
	Artikel 7 Verblijfsgebied	16
	Artikel 8 Spoorwegdoeleinden	17
	Artikel 9 Groenvoorzieningen	18
3	Aanvullende bepalingen	19
	Artikel 10 Gebruiksbeplanning	19
	Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	20
	Artikel 12 Overgangsbepalingen	21
4	Slotbepalingen	22
	Artikel 13 Strafbepaling	22
	Artikel 14 Titel	23

# 1 Inleidende voorschriften

## Artikel 1 Begripsomschrijvingen (Alfabetische volgorde)

1. **aan huis gebonden beroep**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied alsmede produktiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid, die door hun beperkte omvang in de woning met daarbij behorende gebouwen van de beoefenaar van het betreffende beroep, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
2. **ambachtelijke bedrijfsvoering**  
het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook -in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen;
3. **basiszoneringslijst**  
de lijst van bedrijven die is opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze voorschriften;
4. **bebouwing**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
5. **bebouwingspercentage**  
een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
6. **bedrijfsgebouw**  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
7. **bestemmingsvlak**  
een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
8. **bestemmingsgrens**  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

9. **bijgebouw**  
een vrijstaand of een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat ondergeschikt en dienstbaar is aan een hoofdgebouw, zoals bijvoorbeeld garages, bergingen, hobbyruimten, hokken voor kleine huisdieren en plantenkassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, die slechts kunnen worden gebouwd in samenhang met een hoofdgebouw.  
Hierin zijn niet begrepen gebouwen die blijkens hun aard en indeling zijn bestemd voor woonvertrek;
10. **bouwen**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. **bouwlaag**  
een voor mensen toegankelijk doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren en balken is begrensd, met een hoogte van maximaal 3,00 m; een en ander met uitsluiting van onderbouw en zolder;
12. **bouwgrens**  
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
13. **bouwperceel**  
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan;
14. **bouwvlak**  
een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
15. **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;
16. **gebouw**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
17. **detailhandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

18. **dienstwoning**  
woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor 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. **geschakelde bebouwing**  
aaneengebouwde gebouwen, waarvan de naar de weg gekeerde gevels een verspringend beloop hebben;
20. **groothandel**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een ander bedrijf;
21. **hoofdgebouw**  
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
22. **horecabedrijf**  
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zulks met uitzondering van het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
23. **kaart**  
de plankaart van het bestemmingsplan Grebbekwartier-noord van de gemeente Rhenen;
24. **plan**  
het bestemmingsplan Grebbekwartier-noord van de gemeente Rhenen;
25. **uitbouw**  
een vergroting van de eerste bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen een keuken en/of werkkamer, waarbij hoger gelegen bouwlagen niet worden uitgebreid en dat slechts kan worden gebouwd in samenhang met het hoofdgebouw.
26. **voorgevelrooilijn**  
een op de kaart aangegeven lijn die niet door (hoofd)gebouwen mag worden overschreden in de richting van de weg waarvan het (hoofd)gebouw in hoofdzaak toegankelijk is.
27. **woning**  
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor zelfstandige huisvesting van een huishouden;
28. **woongebruik in ruime zin**  
wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroep.

## Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
  - a. de goothoogte van een gevel: vanaf de bovenkant van de goot tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de gevel, met dien verstande dat de goothoogte aan de aan de weg gelegen zijde van een woning wordt gemeten vanaf de bovenkant van dakkapellen indien de breedte van dakkapellen meer dan 50% van de gevelbreedte bedraagt;
  - b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het hoogste punt geringe bouwdelen zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend- tot de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van een bouwwerk na voltooiing van de bouw;
  - c. de (grond)oppervlakte van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 1,00 m boven de begane grondvloer;
  - d. de inhoud van een gebouw: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en boven de begane grondvloer;
  - e. de breedte van een gebouw: van en tot de buitenkant van de zijgevel, dan wel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;
  - f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel/bouwvlak-/bouwzone: buitenwerks c.q. tot aan de harten van scheidingsmuren en 1,00 m boven de begane grondvloer, met dien verstande dat de grondoppervlakte van alle op het betrokken terrein gelegen gebouwen wordt opgeteld;
  - g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens: vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van een gebouw op 1,00 m boven de begane grondvloer en haaks op de perceelgrens.
2. De in lid 1 gegeven bepalingen zijn niet van toepassing op: goot- en kroonlijsten, dorpels, plinten, regenpijpen, pilasters, stoep treden, kozijnen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

### **Dubbeltelbepaling**

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

## 2 Bestemmingsvoorschriften

### Artikel 3 Woongebied

1. De op de kaart voor Woongebied aangegeven gronden zijn bestemd voor het wonen in ruime zin, en voor voorzieningen voor openbaar nut, autoboxen, woonstraten en groenvoorzieningen, met dien verstande dat de gronden die blijkens de betreffende aanduiding op de kaart zijn medebestemd, tevens bestemd zijn voor:
  - O: bedrijfsmatige opslag van goederen, voor zover dit niet milieuvergunningplichtig is of voorkomt in de categorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst

### **Beschrijving in hoofdlijnen**

2. De wijze waarop met het plan de in lid 1 omschreven doeleinden worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven:
  - a. de bestemming omvat een bestaand woongebied. Naast verandering en vervanging van bestaande woningen zullen slechts in beperkte mate nieuwe woningen mogelijk zijn;
  - b. voor de onderlinge afstanden van hoofdgebouwen zijn de volgende minima aan te houden:
    1. de afstand tussen naar elkaar gekeerde voor- en/of achtergevels van eengezinshuizen mag niet minder dan 16,00 m bedragen;
    2. de afstand tussen een kopgevel en een er naar gekeerde achter- of voorgevel van een eengezinshuis mag niet minder dan 10,00 m bedragen;
    3. indien één van de hoofdgebouwen een goothoogte van meer dan 6,00 m heeft, dient de onder 1 bedoelde afstand tenminste met 1,5 maal het meerdere van de goothoogte vergroot te worden;
    4. indien één van de hoofdgebouwen een goothoogte van meer dan 6,00 m heeft, dient de onder 2 bedoelde afstand tenminste met het meerdere van de goothoogte vergroot te worden;
    5. de onder 1 bedoelde afstand mag ingeval van de ligging aan een woonerf/woonstraat verkleind worden tot 3 maal de goothoogte van de bebouwing aan zuid-, zuidwest- en zuidoostzijde, met een minimum van 12,00 m;
    6. de onder 1 bedoelde afstand is niet van toepassing op uitbouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m, ingeval sprake is van naar elkaar gekeerde achtergevels van woningen;
  - c. de wegenstructuur bestaat uit:
    1. de op de plankaart voor Verkeersdoeleinden aangewezen wegen; deze wegen hebben primair een verkeersfunctie;



2. de overige wegen en paden, die op de plankaart voor verblijfsgebied zijn bestemd; deze hebben primair een erffunctie;
3. bij het parkeren geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning; voor meergezinshuizen geldt een norm van 1,0 parkeerplaats per woning; privé-parkeerplaatsen of autoboxen tellen als 0,8 parkeerplaats;
4. voor het parkeren bij praktijkruimten, en ambachtelijke bedrijven geldt een parkeernorm van tenminste 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- d. bij het bouwen langs de wegen Grebbeweg, Kastanjelaan en Boslandweg dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van de Wet geluidhinder. De bestaande bebouwing langs deze wegen scherm de achterliggende woningen af, zodat daar geen rekening hoeft te worden gehouden met geluidshinder;
- e.
  1. de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep is in het woongebied toegestaan tot een maximaal vloeroppervlak van 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
  2. bij het bouwen voor de doeleinden, hiervoor onder 1 genoemd, mogen de normen voor dichtheid en hoogte die voor de woningen ter plaatse gelden niet worden overschreden; in verband met de verkeersaantrekkende werking kunnen eisen aan de parkeermogelijkheden ter plaatse worden gesteld.

#### **Voorschriften omtrent bebouwing**

3. Voor hoofdgebouwen in de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen, alsmede hoofdgebouwen voor de met O aangeduide medebestemmingen geldt:
  - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden:
    1. langs op de kaart aangegeven wegen met de bestemming verkeersdoeleinden, en/of verblijfsgebied;
    2. in of maximaal 3 m achter een naar de onder 1 bedoelde weg gekeerde voorgevelrooilijn;
  - b. overeenkomstig de aanduiding bebouwingscategorie mogen als hoofdgebouwen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding:
 

Wa:	vrijstaande en/of rijenwoningen;
Whv:	woningen in korte blokken;
Wv:	vrijstaande woningen;
Wm:	woningen in meergezinshuizen;

c. met betrekking tot de maatvoering geldt voor eengezinshuizen:

	Wa	Whv	Wv
aantal woningen aaneen	1 of meer	1 of 2	maximaal 1
min. breedte bouwperceel	5,0 m	7,5 m	12 m
min. afstand tot onbebouwde zijdelingse perceelgrens	-	2,5 m	2,5 m
max. Bebouwingspercentage van het bouwperceel	60%	50%	40%
max. Goothoogte	6,5 m	6,5 m	3 m
max. Bouwhoogte	10 m	10 m	8 m

d. van meergezinshuizen bedraagt de bouwhoogte maximaal 10,00 m.

4. Voor bijgebouwen en uitbouwen geldt:
- bijgebouwen en uitbouwen mogen uitsluitend worden opgericht;
    - achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op het bouwperceel;
    - voor zover op de kaart aangegeven: achter de naar de weg gekeerde zijde van een aanduiding "rooilijn bijgebouwen en uitbouwen";
  - het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen per woning in de categorieën Wa, Whv, en Wv mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, mits daardoor het maximale bebouwings-percentage per bouwperceel, zoals voorgeschreven in lid 3 onder c, niet overschreden wordt;
  - het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen per woning in een meergezinshuis mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3,00 m en 4,50 m bedragen.
5. Voor autoboxen en gebouwen voor openbaar nut geldt: autoboxen en gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd mits:
- voor wat betreft de situering het bepaalde in lid 4, onder a, van overeenkomstige toepassing is;
  - de oppervlakte per autobox of nutsgebouw niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,50 m.
6. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
- binnen bouwpercelen voor hoofdgebouwen, maar vóór de voorgevelrooilijn, respectievelijk de rooilijn bijgebouwen en uitbouwen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1,00 m;
  - binnen bouwpercelen voor hoofdgebouwen, achter de voorgevelrooilijn, respectievelijk de rooilijn bijgebouwen en uitbouwen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,00 m, behoudens erfafscheidingen, die niet hoger mogen zijn dan 2,00 m, en masten die niet hoger mogen zijn dan 17,00 m;

- c. op de overige gronden van de bestemming mag de hoogte niet meer bedragen dan 2,00 m, behoudens masten, waarvan de hoogte ten hoogste 9,00 m mag bedragen.

#### **Nadere eisen**

7. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde:
  - a. voor situering van de woning in relatie tot de voorgevelrooilijn, in het bijzonder bij de aanwezigheid van geschakelde of onregelmatig gesitueerde bebouwing;
  - b. om te voldoen aan minimale onderlinge afstanden, zoals beschreven in lid 2, onder d
  - c. in verband met het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht op straathoeken, in bochten en uit uitritten.
8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van het aanbrengen van opstelplaatsen voor auto's op eigen erf, om te voldoen aan de parkeernormen, genoemd in lid 2, onder c.3 en c.4, alsmede voor parkeermogelijkheden als bedoeld in lid 2, onder e.2 tot een maximum van twee parkeerplaatsen per bouwperceel, een en ander indien de capaciteit van de openbare parkeerruimte in de naaste omgeving onvoldoende is.

#### **Vrijstellingen**

9. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. lid 3, onder a.2, dan wel lid 4, onder a., voor het bouwen van bijgebouwen of uitbouwen tot maximaal 2,00 m vóór voorgevelrooilijn mits geen afbreuk wordt gedaan aan:
    - \* de minimale afstanden overeenkomstig lid 2, onder d;
    - \* de parkeermogelijkheden overeenkomstig lid 2, onder c.3 en c.4;
    - \* het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht op straathoeken, in bochten en uit uitritten;
    - \* toegankelijkheid, uitzicht en/of bezonning van naastgelegen woningen;
  - b. lid 3, onder c, voor wat betreft het aantal woningen aaneen en/of de minimale perceelbreedte, indien de op het moment van tervisielegging bestaande toestand reeds afweek;
  - c. lid 3, onder c, voor wat betreft de maximale goothoogte, tot maximaal 8,00 m, indien dit aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur, in de vorm van aansluitende en/of nabijgelegen hoofdgebouwen;

Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in dit lid, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

10. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in de woning, mits:
- a. het betreft bedrijfsvormen die genoemd worden in de Basiszoneringslijst onder categorie 1, of die daar qua hinder en invloed op de omgeving mee te vergelijken zijn;
  - b. de omvang niet meer bedraagt dan 50% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - c. het niet betreft zodanig verkeeraantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
  - d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsactiviteiten;
  - e. er geen activiteiten in de openlucht plaatsvinden;
  - f. bij de toepassing van deze bevoegdheid de procedure wordt gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

11. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het scheppen van bouwmogelijkheden voor woningen en/of bijgebouwen, door het opnemen van voorgevelrooilijnen en/of rooilijnen bijgebouwen en uitbouwen mits:
- a. voldaan wordt aan het bepaalde in lid 2, onder b, en lid 2, onder c.3;
  - b. bij het toepassen van deze bevoegdheid de procedure wordt gevolgd, die vervat is in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

## Artikel 4 Bedrijven B2

### **Doelcinden**

1. De op de kaart als bedrijven B2 aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven op het gebied van industrie, bouwnijverheid (inclusief bouwinstallatiebedrijven) en groothandel, alsmede reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen (waaronder autoreparatiebedrijven), instellingen voor zakelijke dienstverlening, en inrichtingen en installaties voor openbaar nut, voor zover deze bedrijven en inrichtingen voorkomen in de categorieën 1 of 2 van de Basiszoneringslijst, een en ander met uitzondering van detailhandelsbedrijven en verkooppunten voor motorbrandstoffen; met dien verstande dat indien de gronden nader aangeduid zijn met een lettercombinatie, deze overeenkomstig de aanduiding tevens zijn bestemd voor:
  - AU: autobanden en -uitlatenbedrijf;
  - MF: meubelfabriek;
  - MT: metaalwarenfabriek;
  - VM: verkooppunt motorbrandstoffen.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor gebouwen geldt:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. woningen mogen niet worden gebouwd, behalve waar middels de aanduiding 1W, dan wel 2W, de bouw van ten hoogste één, respectievelijk 2 woningen per bouwvlak is toegestaan;
  - c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak bedraagt ten hoogste 100%, tenzij binnen het bouwvlak een ander percentage is aangegeven;
  - d. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan binnen de afzonderlijke bouwvlakken is aangegeven.
3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,00 m;
  - b. buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,00 m;
  - c. in afwijking van het gestelde onder b, is ter plaatse van de aanduiding VM:  
verkooppunt motorbrandstoffen een bouwhoogte van 6,00 m toegestaan.

### **Vrijstellingen**

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van Inrichtingen niet voorkomen of vermeld zijn onder categorie 3 mits de bedrijven naar hun aard en invloed op de omgeving, ten aanzien van elk van de hindercomponenten geur, stof, geluid en gevaar, geacht kunnen worden te behoren tot de onder categorie 1 of 2 genoemde bedrijven.  
Bij de totstandkoming van de beschikking op de aanvraag om een vrijstelling, is paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de doeleindenomschrijving voor de uitoefening van detailhandel in goederen welke ter plaatse zijn geproduceerd en vervaardigd, als ondergeschikte nevenactiviteit.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de op de kaart aangegeven bebouwingspercentages, mits het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer dan 15% hoger is dan op de kaart aangegeven.

#### **Wijzigingsbevoegdheid**

7. Burgemeester en wethouders kunnen gronden met de bestemming Bedrijven B2 wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in de bestemming Woongebied, overeenkomstig artikel 3 van deze voorschriften, en zonodig de bestemming Verblijfsgebied, met dien verstande, dat:
  - a. voor woningen voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet Geluidhinder;
  - b. aangetoond is dat geen ontoelaatbare bodemverontreiniging aanwezig is;
  - c. de nieuw te bouwen woningen niet leiden tot meer milieubeperkingen voor bestaande bedrijven in de omgeving.

## Artikel 5 Horecabedrijven

### **Doeleinden**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor gebouwen geldt:
  - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd;
  - b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
  - c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
  - d. per bouwperceel is ten hoogste één dienstwoning toegestaan.
3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag de aangegeven bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,00 m;
  - b. buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,00 m.

## Artikel 6 Verkeersdoeleinden

### **Doeleinden**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - voorzieningen ten behoeve van het verkeer, zoals bijvoorbeeld wegen, fiets- en bromfietspaden, voet- en wandelpaden, bermstroken en beplantingen en parkeerplaatsen,één en ander met de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling, de verkeersregeling en de verkeersveiligheid. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m, tenzij het betreft lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van de verkeersafwikkeling en de verkeersregeling, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12,00 m mag bedragen.



## Artikel 7 Verblifsgebied

### **Doelcinden**

1. De op de kaart voor Verblifsgebied aangegeven gronden, zijn bestemd voor:
  - a. wegen met een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
  - b. groen-, speel- en parkeervoorzieningen.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

- 2a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de bestemming worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen en bebording, waarvan de bouwhoogte 6,00 m bedragen mag.

## Artikel 8 Spoorwegdoeleinden

### **Doeleinden**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar vervoer per spoor met inbegrip van halteplaatsen.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Voor gebouwen geldt:
  - a. niet voor bewoning geschikte gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
  - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 m.
3. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
  - a. de bouwhoogte mag, met uitzondering van masten, portaalconstructies en bovenleidingen niet meer bedragen dan 3,00 m;
  - b. de bouwhoogte van masten, portaalconstructies en bovenleidingen mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

## Artikel 9 Groenvoorzieningen

### **Doeleinden**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - plantsoenen, gazons, beplantingen, voetpaden, in- en uitritten en speelplaatsjes.

### **Voorschriften omtrent bebouwing**

2. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 m, behoudens masten, waarvan de bouwhoogte niet meer bedragen mag dan 6,00 m.

### 3 Aanvullende bepalingen

#### Artikel 10 Gebruiksbeplating

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan die gronden gegeven bestemming.
2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 11 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten behoeve van:
  - a. het overschrijden van de bouwgrenzen door erkers, balkons, luifels, bordessen en pergola's, met niet meer dan 1,50 m;
  - b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats en de richting van straten en de begrenzingen der bestemmingen, mits deze nodig zijn in verband met afwijkingen en onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, dan wel nodig zijn in verband met een betere indeling van openbare en uit te geven ruimten, of een juiste situering van de gebouwen binnen de bestemming, een en ander mits de wijzigingen op generlei wijze afbreuk doen aan de in artikel 3 van deze voorschriften beschreven hoofdlijnen en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10,00 m bedraagt;
  - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen,abri's, gasreducerstations en schakelhuisjes, voorzover de oppervlakte van deze gebouwtjes niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt en de plaatsing ervan zodanig zal geschieden dat zij geen belemmering vormen voor het verkeer;
  - d. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, de bebouwde oppervlakte, het bebouwings-percentage en de overige maten en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde maten en percentages.
2. De in lid 1 bedoelde vrijstellingen kunnen niet worden verleend, indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die de verwerkelijking van de bestemming volgens dit plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig dit plan onmogelijk maakt, terwijl dit niet door het stellen van voorwaarden aan deze vrijstelling kan worden voorkomen.
3. Bij het verlenen van een vrijstelling als bedoeld onder 1, wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

## Artikel 12 Overgangsbepalingen

1. Overgangsbepalingen voor het bestaande gebruik van de gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan.
  1. Op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaand gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.
  2. Het is verboden een met het plan strijdig gebruik te wijzigen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij hierdoor de afwijking ten opzichte van het plan naar de aard niet wordt vergroot.
  3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 2, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
  
2. Overgangsbepalingen voor bestaande bouwwerken, die afwijken van het plan.
  1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning, dan wel een reeds gedane melding, en welke afwijken van het plan, mogen:
    - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid;
    - in geval van verwoesting door een calamiteit geheel worden vernieuwd en tot 15% van de inhoud worden uitgebreid zonodig met een overschrijding van ter plaatse geldende bouwgrenzen, op voorwaarde dat de aanvraag om bouwvergunning, dan wel de melding van een meldingsplichtig bouwwerk binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend,een en ander mits:
    - a. de afwijking ten opzichte van het plan -behoudens genoemde uitbreidingen- naar de aard niet wordt vergroot;
    - b. het aantal woningen niet wordt vergroot;
    - c. bij uitbreiding de bouwhoogte van de bouwwerken niet groter wordt dan voorheen, behoudens geringe vergroting van de hoogte, voor zover dit noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
  2. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing indien de gemeente een onteigeningsbesluit heeft genomen.

## 4 Slotbepalingen

### Artikel 13 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 10, lid 1;
- artikel 12, lid 1;

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"Voorschriften bestemmingsplan Grebbekwartier-noord".