

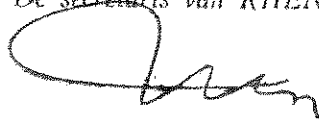
GEMEENTE RHENEN

Voorschriften deel uitmakende van het Bestemmingsplan Kern Elst

Behoort bij raadsbesluit van 25 JUNI 1991 Nr. 22^A

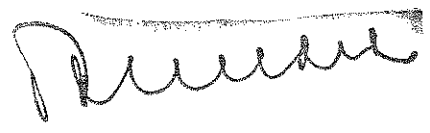
goedkeuring is onthouden aan de volgende voorchriften:
art 6 lid 8 sub c en d
art 7 lid 1 sub d

De secretaris van RHENEN,



onherroepelijk goedgekeurd met uitzondering van de niet-goedgekeurde voorschriften ~~en~~

Behoort bij besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 11 februari 1992, afn. RL
no 1341278/229
De griffier der staten



INHOUD		<u>Blz.</u>
HOOFDSTUK I	INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN	1
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	10
Artikel 3	Woondoeleinden -W-	10
Artikel 4	Uit te werken woondoeleinden -UW-	16
Artikel 5.1	Maatschappelijke doeleinden -M-	18
Artikel 5.2	Maatschappelijke doeleinden/nutsvoor- zieningen M(n)	18
Artikel 5.3	Maatschappelijke doeleinden/begraaf- plaats M(b)	18
Artikel 6.1	Dienstverlening (detailhandel en zakelijke dienstverlening) D(d)-	20
Artikel 6.2	Dienstverlening (horeca en zakelijke dienstverlening) -D(h)-	20
Artikel 6.3	Dienstverlening (zakelijke dienstver- lening) -D(z)-	20
Artikel 7	Bedrijfsdoeleinden -B-	24
Artikel 8	Agrarische doeleinden -A-	28
Artikel 9	Hoveniersbedrijf -H-	35
Artikel 10	Tuin	36
Artikel 11	Verblijfsdoeleinden	37
Artikel 12	Verkeersdoeleinden	38
Artikel 13	Groenvoorzieningen	39
HOOFDSTUK III	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	40
Artikel 14	Overgangsbepalingen	40
Artikel 15	Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken	42

Vervolg inhoud

Blz.

Artikel 16	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	43
Artikel 17	Procedurevoorschriften	44
Artikel 18	Strafbepaling	45
Artikel 19	Titel	46

BIJLAGEN:

1. Standaard bedrijfsindeling C.B.S., bedrijfstak nr. 8
2. Basiszoneringslijst

HOOFDSTUK I INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen¹

1. Aan-huis-gebonden beroep : Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn 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. Agrarisch bedrijf : Een akkerbouw- of weidebedrijf, een bloementeelt-, sierteelt- of boomkwekerijbedrijf, een fruitteelt- of volle grondstuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, rundvee- of mestkalverenhouderij, een champignonkwekerij, dan wel een uit twee of meer genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee, met uitzondering van een paardenhouderij en pelsdierhouderij.
3. Agrarische bedrijfsgebouw : Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.
4. Agrarische bedrijfswoning : Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van)

¹ Alfabetische volgorde

- een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de uitoefening van het agrarisch bedrijf noodzakelijk is.
5. Ambacht : Het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook als ondergeschikte activiteit het verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.
6. Basiszoneringslijst : De lijst van bedrijven die is opgenomen in bijlage 2, behorende bij deze voorschriften.
7. Bebouwing : Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
8. Bebouwingspercentage : Een op de kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.
9. Bedrijfsgebouw : Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
10. Bedrijfswoning/dienstwoning : Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.
11. Bestemmingsvlak : Een op de kaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming.
12. Bestemmingsgrens : Een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

13. 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.
14. Bouwen : Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
15. Bouwgrens : Een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.
16. Bouwperceel : Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing van één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan.
17. Bouwvlak : Een op de kaart aangegeven vlak dat door bouwgrenzen omsloten is, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
18. 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.
19. Consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten : Het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.
20. Detailhandel : Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
21. Garagebedrijf : Een bedrijf, dat gericht is op het te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en herstellen van motorvoertuigen.
22. Gebouw : Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
23. Geschakelde bebouwing : Blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen.
24. Groothandel : Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen, tot aanwending in een ander bedrijf.
25. Half-vrijstaande bebouwing : Blokken van twee aaneengebouwde woningen.
26. Handelsbedrijf : Een bedrijf, dat is gericht op het

- te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen, hetzij in de vorm van detailhandel, hetzij in de vorm van groothandel.
27. Hoofdgebouw : Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
28. Horecabedrijf : Een bedrijf dat blijkens zijn indeling en inrichting geschikt is voor bar-dancing, café-restaurant en/of hotel, bistro en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.
29. Hoveniersbedrijf : Een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen, alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen.
30. Industriële bedrijfsvoering : Het bedrijfsmatig vervaardigen of bewerken van goederen niet overwegend door middel van handwerk.
31. Kaart : De plankaarten van het bestemmingsplan "Kern Elst" van de gemeente Rhenen.
32. Onderkomens : Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken, voer-, vaar- en vliegtuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's alsook tenten, al dan niet ingericht voor recreatief buitenverblijf en naar de aard

- daarmee gelijk te stellen onderkoms voorzover deze niet als bouw- werken zijn aan te merken.
33. Plan : Het bestemmingsplan "Kern Elst" van de gemeente Rhenen.
34. Peil : De gemiddelde hoogte van het afge- werkte terrein ter plaatse van een bouwwerk na voltooiing van de bouw, zulks gezien in samenhang met de aangrenzende percelen.
35. Rustende boer : Een voormalige agrariër, die zijn bedrijf aan een ander heeft overge- dragen, doch die gezien zijn leef- tijd en de aanloopmoeilijkheden van zijn opvolger nog enige tijd in het bedrijf behulpzaam is.
36. Uitbouw : Een vergroting van de eerste bouw- laag ten behoeve van als woonver- trek 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.
37. Veredelingsactiviteiten : Het mesten en fokken van vee en/of het houden van leghennen in het kader van de agrarische bedrijfs- voering.
38. Verkooppunt voor motorbrand- : Een bedrijf omvattende in hoofdzaak stoffen de opslag en/of detailhandel in motorbrandstoffen en motorsmeer- delen.
39. Woningblok : Een gebouw, dat uit ten minste twee woningen bestaat.

40. Woning : Een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.
41. Zakelijke dienstverlening : Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de bedrijfsklassen 81, 82, 83 en 84 van de Bedrijfstak nr. 8 van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek opgestelde Standaard Bedrijfsindeling (zie bijlage 1).

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 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 bouwwerken 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 perceelsgrens: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van een gebouw op 1,00 m boven de begane grondvloer en haaks op de perceelsgrens.

2. De in lid 1 gegeven bepalingen zijn niet van toepassing op: goot- en kroonlijsten, dorpels, plinten, regenpijpen, pilasters, stoeptreden, 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.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3 Woondoeleinden -W-

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden -W-, zijn bestemd voor het wonen.

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen in de vorm van eengezinswoningen;
 - b. uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder ten hoogste één onoverdekt zwembad per bouwperceel;
 - d. tuinen en erven;

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. voorzover op de kaart geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het betreffende bouwvlak volledig worden bebouwd;
 - c. ten aanzien van de goothoogte van de hoofdgebouwen geldt per bouwvlak:
 - met de aanduiding 1: maximale goothoogte 3,50 m;
 - met de aanduiding 2: maximale goothoogte 6,00 m;
 - d. per bouwvlak mogen worden gebouwd:
 - met de aanduiding v : vrijstaande woningen;
 - met de aanduiding hv: halfvrijstaande en vrijstaande woningen;
 - met de aanduiding g : geschakelde woningen, halfvrijstaande en/of vrijstaande woningen;

e. met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

woning-categorie	min.breedte bouwperceel	min.breedte hoofdgebouw	min.afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	maximale dakhelling	inhoud won.	
					min.	max.
W(v)	12 m ¹	6,00 m ¹	2,50 m ¹	65°	250 m ³	800 m ³
W(hv)	8,5 m ¹	6,00 m ¹	2,00 m ¹	65°	250 m ³	800 m ³
W(g)	-	5,00 m ¹	-	65°	200 m ³	600 m ³

4. Voor het bouwen van bijgebouwen en uitbouwen geldt:
- a. bijgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen;
 - b. uitbouwen mogen uitsluitend aan het hoofdgebouw aangebouwd worden binnen het bouwvlak en/of de zone bijgebouwen, mits de diepte gemeten vanaf het hoofdgebouw niet meer dan 3,50 m bedraagt;
 - c. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de zone bijgebouwen per bouwperceel niet meer dan 50% bedragen mag;
 - d. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3,00 m en 4,50 m bedragen;

5. Voor het bouwen van autoboxen geldt:
- a. autoboxen mogen, in afwijking van het in lid 4 bepaalde, tevens worden gebouwd op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding W(ab);
 - b. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk ten hoogste 3,00 m en 4,50 m bedragen.

6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken, en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten;
 - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen mag de bouwhoogte maximaal 2,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen en masten;
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet meer dan 2,00 m voorzover daarachter gelegen;
 - d. de bouwhoogte van masten mag niet meer dan 17,00 m bedragen;
 - e. het oppervlak van een zwembad mag maximaal 100 m² bedragen.

Vrijstellingen:

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub c ten behoeve van de bouw van bijgebouwen en uitbouwen tot een groter gezamenlijk oppervlak dan 50 m² onder de volgende voorwaarden:
- a. vrijstelling wordt alleen verleend ten behoeve van de bouw van bijgebouwen en/of uitbouwen ter vervanging van op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-plan reeds aanwezige of in uitvoering zijnde bijgebouwen c.q. uitbouwen met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 100 m²;
 - b. het in lid 4 sub c vermelde gezamenlijk oppervlak mag worden verhoogd met 20% van het gezamenlijk oppervlak van de te slopen bijgebouwen en/of uitbouwen, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen op het bouwperceel niet meer dan 80 m² bedragen mag en dat het bebouwingspercentage van de zone bijgebouwen per bouwperceel niet meer dan 50% bedragen mag.

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 sub c, alsmede in voorkomend geval lid 4 sub a, ten behoeve van de bouw van bijgebouwen en uitbouwen tot een groter gezamenlijk oppervlak dan 50 m², eventueel ook buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken en/of zones bijgebouwen, onder de volgende voorwaarden:
- a. het oppervlak van het bouwperceel bedraagt tenminste 1000 m²;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en uitbouwen op het bouwperceel mag niet meer dan 80 m² bedragen, mits geen der bijgebouwen of uitbouwen afzonderlijk groter is dan 50 m²;
 - c. de goot- en bouwhoogte buiten een bouwvlak en/of zone bijgebouwen mogen ten hoogste 2,5 m/respectievelijk 3,00 m bedragen;
 - d. buiten een bouwvlak en/of zone bijgebouwen mag de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens niet minder dan 15,00 m bedragen.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in lid 4 sub d genoemde maximale bouwhoogte tot ten hoogste 6,00 m, indien in verband met de kapvorm van de woning een grotere bouwhoogte gewenst is.

Nadere eisen:

10. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot verlaging van de maximale goothoogte van hoofdgebouwen, op de kaart nader aangeduid als "hoofdgebouw traditioneel type", tot een goothoogte van 1,50 m of meer.
11. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van de in lid 4 en 6 bedoelde bouwwerken indien zulks noodzakelijk is:
- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. met het oog op bezonning van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - c. in verband met de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

Ander gebruik dan bouwen:

12. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor detailhandel, groothandel, zakelijke dienstverlening, ambachtelijke en/of industriële bedrijfsvoering, zulks met uitzondering van:
- a. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
 - b. een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan-huis-gebonden beroep en/of een consument-verzorgend ambachtelijk bedrijf.

Vrijstelling met betrekking tot ander gebruik:

13. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 15, lid 1, juncto lid 11 van dit artikel voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in het hoofdgebouw en/of bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:
- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - b. gelet op de ligging, omvang en uitoefening geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu; in dit verband kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden stellen door middel van het bepalen van een maximum aan het vloeroppervlak, dat voor de uitoefening van consumentverzorgende-ambachtelijke activiteiten wordt gebruikt, met dien verstande dat deze activiteiten in elk geval qua oppervlakte ondergeschikt blijven aan de oppervlakte voor woondoeleinden binnen het hoofdgebouw;
 - c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende 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 consument-verzorgende-ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
 - e. vooraf advies wordt ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, met dien verstande, dat

indien het advies niet wordt gevolgd, de vrijstelling uitsluitend wordt verleend, nadat Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar hebben verleend.

Wijzigingsbevoegdheid:

14. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak met de aanduiding W(v), alsmede zonodig van een zone bijgebouwen, met dien verstande, dat:
- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op de gronden die op de kaart voorzien zijn van de aanduiding "Zone met wijzigingsbevoegdheid";
 - b. per zone één woning mag worden gebouwd;
 - c. de goothoogte van de woningen ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
 - d. het oppervlak van een bouwperceel tenminste 1.500 m² moet bedragen met een perceelsbreedte van tenminste 25 m;
 - e. voor het overige het bepaalde in de leden 2 t/m 12 van dit artikel van overeenkomstige toepassing is.

Procedure:

15. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 13 en bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 14 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 4 Uit te werken woondoeleinden -UW-

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor uit te werken woondoeleinden -UW-, zijn bestemd voor woondoeleinden en bijbehorende openbare voorzieningen.

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen in de vorm van eengezinswoningen;
 - b. bijgebouwen en uitbouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. tuinen/erven;
 - e. groen- en parkeervoorzieningen;
 - g. kleine voorzieningen voor openbaar nut, opslag en verkoop van motorbrandstoffen hiervan uitgesloten.

Bouwregeling:

3. a. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een uitwerking van Burgemeester en Wethouders, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
 - b. Zolang een uitwerkingsplan geen rechtskracht heeft verkregen, kan gebouwd worden overeenkomstig het toekomstige uitwerkingsplan, mits vooraf de in artikel 17 voorgeschreven procedure is toegepast en een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

Uitwerking:

4. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit krachtens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. met betrekking tot de woningdifferentiatie geldt dat zowel woningen in geschakelde, half-open als vrijstaande bebouwing mogen worden gebouwd;

- b. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen mogen niet meer dan 6,00 m respectievelijk 9,00 m bedragen;
- c. het aantal woningen mag maximaal 12 bedragen;
- d. het aantal parkeerplaatsen per woning moet tenminste het in het navolgende schema gestelde aantal bedragen:

woningcategorie	aantal parkeerplaatsen totaal	aantal parkeerplaatsen op eigen terrein
vrijstaand	1,5	1
half-vrijstaand	1,5	1
geschakeld	1,3	-

- e. bij de uitwerking is het bepaalde in artikel 3, in lid 3, 4, 6, 7, 9, 11 en 12 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Procedure:

- 5. Bij de toepassing van de uitwerkingsplicht als bedoeld in dit artikel geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 5.1 Maatschappelijke doeleinden -M-

en

Artikel 5.2 Maatschappelijke doeleinden/nutsvoorzieningen -M(n)-

en

Artikel 5.3 Maatschappelijke doeleinden/begraafplaats -M(b)-

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor:
 - Maatschappelijke doeleinden -M-;
 - Maatschappelijke doeleinden/nutsvoorzieningen -M(n)-;
 - Maatschappelijke doeleinden/begraafplaats -M(b)-,zijn respectievelijk bestemd voor:
 - a. onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, gezondheidsvoorzieningen, religieuze voorzieningen;
 - b. nutsvoorzieningen;
 - c. een begraafplaats.

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. gebouwen ten behoeve van in lid 1 bedoelde voorzieningen;
 - b. voorzover op de kaart ter plaatse de aanduiding "woning toegestaan" is opgenomen, ten hoogste één woning per bouwperceel;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
 - a. indien op de kaart een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend binnen dat vlak worden gebouwd;
 - b. voorzover op de kaart geen maximum bebouwingspercentage is aangegeven, mag het betreffende bouwvlak volledig worden bebouwd;
 - c. de inhoud van een op grond van lid 2 sub b toegestane woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;

- d. van gebouwen binnen de bestemming -M- mag de goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart is aangegeven, en mag de dakhelling niet meer dan 65° bedragen;
- e. van gebouwen binnen de bestemming M(n) mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,00 m en de dakhelling niet meer dan 65° ;
- f. op de gronden met de bestemming -M(b)- is het bouwen van gebouwen toegestaan tot een maximum van 100 m²;
- g. de goothoogte van de sub f bedoelde gebouwen mag niet meer dan 4,00 m bedragen, en de dakhelling niet meer dan 65° ;
- h. de afstand van de sub f bedoeld gebouwen tot de zijdelingse respectievelijk aan de weg gelegen bestemmingsgrens dient minimaal 10,00 m te bedragen;
- i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, niet meer dan 3,00 m bedragen;
- j. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag, met uitzondering van masten, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2,00 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van masten mag niet meer dan 17,00 m bedragen.

Artikel 6.1 Dienstverlening (detailhandel en zakelijke dienstverlening)

-D(d)-

en

Artikel 6.2 Dienstverlening (horeca en zakelijke dienstverlening) -D(h)-

en

Artikel 6.3 Dienstverlening (zakelijke dienstverlening) -D(z)-

Doeleindenschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Dienstverlening (detailhandel en zakelijke dienstverlening) -D(d)-, Dienstverlening (horeca en zakelijke dienstverlening) -D(h)-, Dienstverlening (zakelijke dienstverlening) -D(z), zijn respectievelijk bestemd voor:
 - a. detailhandel, met inbegrip van consumentverzorgende ambachtelijke dienstverlening, en/of kantoren;
 - b. horeca en/of kantoren;
 - c. kantoren;een en ander al dan niet in combinatie met wonen.

2. Met betrekking tot de gronden op de kaart aangegeven voor Dienstverlening D(d) die gelegen zijn buiten het op de kaart aangegeven winkelconcentratiegebied en waar detailhandel het feitelijk gebruik is, wordt deze bestemming gerespecteerd met dien verstande dat, indien de bestemming door het feitelijk gebruik gewijzigd wordt in uitsluitend wonen en/of zakelijke dienstverlening functieverandering tot detailhandel niet meer is toegestaan.

Inrichting:

3. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. hoofdgebouwen, waaronder ten hoogste één woning per bouwperceel, tenzij dit door de aanduiding "geen woning toegestaan" ter plaatse op de kaart wordt uitgesloten;
 - b. bijgebouwen;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - d. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen.

Bebouwingsvoorschriften:

4. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt:
 - a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. een bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
 - c. de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m bedragen;
 - d. ten aanzien van de goothoogte geldt per bouwvlak:
 - met de aanduiding 1: maximaal 3,50 m;
 - met de aanduiding 2: maximaal 6,00 m;
 - e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 65°.

5. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde gelegen bouwgrens en het verlengde daarvan niet mogen worden overschreden;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak en gelegen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens per bouwperceel niet meer dan 50% bedragen mag;
 - c. de goothoogte en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3,00 m en 4,50 m bedragen.

6. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de bouwwerken binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, niet meer dan 3,00 m bedragen;
 - b. de hoogte van de bouwwerken buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag, met uitzondering van masten, niet meer dan 2,00 m bedragen;
 - c. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
 - d. de hoogte van masten mag niet meer dan 17,00 m bedragen.

Nadere eisen:

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van de in lid 4, 5 en 6 bedoelde bouwwerken, indien zulks noodzakelijk is:
- a. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. met het oog op de bezonning van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - c. in verband met de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoeken.

Vrijstelling:

8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van:
- de vestiging van horecabedrijven op de tot D(d) bestemde gronden;
 - de vestiging van detailhandelsbedrijven, voorzover het betreft gronden die gelegen zijn binnen het op de kaart aangegeven winkelconcentratiegebied en die bestemd zijn tot D(z);
- een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. de vestiging van een detailhandelsbedrijf mag qua branche en/of omvang geen onevenredige aantasting van de winkelstructuur in Elst veroorzaken;
 - b. de omvang van een detailhandelsbedrijf dient qua omvang te passen bij de functie van Elst in de regio;
 - c. ~~over de toelaatbaarheid van een detailhandelsbedrijf op grond van de onder a. en b. genoemde criteria dient advies ingewonnen te worden bij de Rijksconsulent voor Economische Zaken;~~
 - d. ~~vrijstelling in afwijking van het advies van de sub c genoemde Rijksconsulent wordt uitsluitend verleend indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;~~
 - e. de vestiging van een horecabedrijf is alleen toegestaan indien gelet op de ligging, omvang en uitoefening, geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu.

9055

9. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8, geldt de procedure zoals vermeld in artikel 17.

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden -B-

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden -B-, zijn bestemd voor het uitoefenen van:
 - a. industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede handelsbedrijven met uitzondering van detailhandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven niet hinderwetvergunningplichtig zijn;
 - b. industriële, ambachtelijke bedrijven en handelsbedrijven met uitzondering van detailhandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Basiszoneringslijst en met uitzondering van bedrijven vallende onder het Besluit Categorie A-inrichtingen Wet Geluidhinder (Staatsblad 1981, nr. 671 gewijzigd bij besluit van 10 september 1985, Stb.551);
 - c. de volgende bestemmingen, indien op de kaart de bijbehorende aanduiding is aangebracht:

- autoreparatiebedrijven met plaatwerkerij,	
spuiterij of tectyleerderij	AU
- bouwbedrijf	BB
- constructiewerkplaats	CO
- detailhandel in bouwmaterialen	DB
- tussenhandel in tot vloeistof verdichte gassen	GA
- groothandel in pluimveeprodukten	GH
- galvaniseerbedrijf	GV
- technisch installatiebedrijf	IN
- machinereparatiebedrijf	MA
- revisiebedrijf voor vrachtauto-onderdelen	RV
- schilderbedrijf	SC
- slijperij	SL
- sportschool	SP
- goederenwegvervoerbedrijf	TR
- verkooppunt motorbrandstoffen	VM;

met dien verstande dat voorzover deze gronden gelegen zijn binnen de veiligheidszone munitie-opslag, aangeduid als "zone B", geen opslag van gevaarlijke stoffen is toegestaan.

Inrichting:

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. bedrijfsgebouwen;
 - b. voorzover op de plankaart ter plaatse de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" is opgenomen: ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. tuinen;
 - e. verhardingen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. bijbehorende voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van gebouwen geldt:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. voorzover op de kaart geen maximum bebouwingspercentage voor het bouwvlak is aangegeven, mag dit geheel worden bebouwd;
 - c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m bedragen;
 - d. van gebouwen mag de goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart is aangegeven;
 - e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

4. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
 - a. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, de hoogte van de gebouwen niet overschrijden;
 - b. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag de bouwhoogte, met uitzondering van masten, niet meer bedragen dan 2,00 m;
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
 - d. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 17,00 m;

- e. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen mag niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van een luifel, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen.

Nadere eisen:

- 5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak indien zulks noodzakelijk is:
 - a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. in verband met de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzicht-hoeken.

Vrijstelling:

- 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, onder b, van dit artikel, mits:
 - a. het de vestiging c.q. uitoefening betreft van een bedrijf, dat is opgenomen onder de categorieën 3 en 4 van de basiszoneringslijst en dat naar zijn aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de onder de categorieën 1 en 2 vallende bedrijven;
 - b. een vrijstelling mag voorts worden verleend voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 en 2 van de basiszoneringslijst, daarin niet is vermeld;
 - c. voordat vrijstelling wordt verleend wordt de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu omtrent het bepaalde onder a en b om advies gevraagd;
 - d. indien het advies strekt tot weigering, wordt een vrijstelling slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de opslag van gevaarlijke stoffen binnen de veiligheidszone munitieopslag, aangeduid als "zone B", mits advies is ingewonnen van de beheerder van de betreffende munitieopslagplaats.

Wijzigingsbevoegdheid:

8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in een bestemming Dienstverlening (detailhandel en zakelijke dienstverlening) D(d) ten behoeve van de vestiging van een detailhandelsbedrijf, met dien verstande dat:
- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op gronden binnen het op kaart aangegeven winkelconcentratiegebied;
 - b. de vestiging van een detailhandelsbedrijf qua branche en/of omvang geen onevenredige aantasting van de winkelstructuur in Elst mag veroorzaken;
 - c. de omvang van een detailhandelsbedrijf qua omvang dient te passen bij de functie van Elst in de regio;
 - ross* ~~d. over de toelaatbaarheid van een detailhandelsbedrijf op grond van de onder b en c genoemde criteria dient advies ingewonnen te worden bij de Rijksconsulent voor Economische Zaken.~~

Procedure:

9. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 en de wijzigingsbevoegdheid bedoeld in lid 8 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 8 Agrarische doeleinden -A-

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden -A- zijn bestemd voor:
 - a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van veredelingsactiviteiten, behoudens de veredelingsactiviteiten die bestonden ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan;
 - b. voorzover nader aangeduid met "nl", mede voor het behoud van de natuurlijke en landschappelijke kenmerken, behorende bij de ligging aan de steilrand naar de uiterwaarden met de bijbehorende soortenrijke natuurlijke begroeiing.

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. bedrijfsgebouwen;
 - b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. tuin, erf, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
 - a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen de op de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, zulks met uitzondering van veekerende afrasteringen;
 - b. indien geen percentage is aangegeven op de kaart mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
 - c. per bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning met een inhoud van niet meer dan 600 m³ worden gebouwd;
 - d. de goothoogte van gebouwen, met uitzondering van hooibergen en silo's, mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
 - e. de dakhelling van gebouwen mag niet meer dan 65° bedragen.

- f. de bouwhoogte van hooibergen en silo's mag niet meer dan 15 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 2,50 m bedragen.

Nadere eisen:

- 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nader eisen te stellen met betrekking tot verlaging van de maximale goothoogte van hoofdgebouwen, op de kaart nader aangeduid als "hoofdgebouw traditioneel type", tot een goothoogte van 1,50 m of meer.

Vrijstellingen:

- 5. Burgemeester en Wethouders zijn, na advies te hebben ingewonnen van de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie, bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b en lid 3 onder c voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, mits:
 - a. de woning voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - b. de bedrijfswoning op geen grotere afstand dan 20 m van enig bedrijfsgebouw of de bestaande bedrijfswoning wordt gebouwd;
 - c. de woning voldoet aan het bepaalde in lid 3 onder a, b, d en e, alsmede c voor wat betreft de inhoudsmaat;
 - d. van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.De vrijstelling wordt geacht te zijn verleend indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een tweede bedrijfswoning aanwezig is.

- 6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de Directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b en lid 3 onder c voor de verandering of vergroting van de bedrijfswoning ten behoeve van bewoning door 2 gezinnen, mits:
 - a. met de vergroting of verandering uitsluitend het scheppen van woongelegenheden voor een rustende boer wordt beoogd;

- b. de goothoogte van de bedrijfswoning na de verandering en/of vergroting niet meer bedraagt dan de goothoogte van de bedrijfswoning voor de verandering en/of vergroting;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning na de verandering en/of vergroting ten hoogste 300 m³ meer bedraagt dan de inhoud van de bedrijfswoning voor de verandering en/of vergroting.

Indien een afwijzend advies is uitgebracht is het verlenen van vrijstelling slechts mogelijk nadat vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

- 7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub a van dit artikel ten behoeve van de bouw van veldschuren en stallen voor vee buiten een bouwvlak met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het oppervlak van de veldschuren en stallen per bouwperceel mag niet meer dan 50 m² bedragen;
 - b. De oppervlakte van het bouwperceel moet ten minste 0,5 ha bedragen;
 - c. de goothoogte van de veldschuren en stallen mag niet meer dan 3,00 m bedragen.
 - d. voorzover het betreft gronden, nader aangeduid met "n1", wordt vrijstelling uitsluitend verleend nadat advies is ingewonnen van de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.

- 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van het starten of uitbreiden van veredelingsactiviteiten op een bouwvlak, mits de aard en omvang van de veredelingsactiviteiten niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonmilieu in de omgeving, en met dien verstande dat het bepaalde in lid 3 van overeenkomstige toepassing is. Indien een afwijzend advies wordt uitgebracht is het verlenen van vrijstelling slechts mogelijk nadat vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 15 juncto lid 1 van dit artikel voor het gebruik van bouwvlakken voor woondoeleinden die geen verband houden met enige tak van agrarische bedrijfsvoering, alsmede ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke herbouw of verbouw van boerderijen voor woondoeleinden en voor de bouw van niet meer dan twee bijgebouwen bij een tot woning te verbouwen boerderij met dien verstande dat:
- a. de agrarische bedrijfsvoering in de betreffende boerderij moet zijn beëindigd;
 - b. het in de bouwmassa, de bouwhoogte en de kapvorm tot uitdrukking komende karakter van de boerderij niet wezenlijk mag worden aangetast;
 - c. per boerderij niet meer dan één woning mag ontstaan;
 - d. de grondoppervlakte van de te verbouwen boerderij niet mag worden vergroot;
 - e. de gezamenlijke oppervlakte van bestaande en nog te bouwen bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - f. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 4,50 m.

Ander gebruik dan bouwen:

10. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, als bedoeld in artikel 15 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
- a. de uitoefening van enige vorm van handel, behoudens de verkoop in het klein als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf, mits deze verkoop beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde goederen;
 - b. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens behoudens voor zover het betreft het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 5 mobiele kampeermiddelen binnen de bouwvlakken.

Voorschriften omtrent werken en werkzaamheden:

- 11.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de

op de kaart met de aanduiding "A(nl)" aangegeven gronden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. egaliseren, afgraven of ophogen van gronden;
 - b. aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m²;
 - c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende voorzieningen;
 - d. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, voorzover de Boswet of de krachtens de wet vastgestelde voorschriften - zoals die luiden ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan - niet van toepassing zijn.
- 11.2 Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 11.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen een of meer van de in lid 1, onder b, genoemde kenmerken, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die kenmerken niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- 11.3 Alvorens te beschikken op een onder 11.1 bedoelde aanvraag om een aanlegvergunning, winnen burgemeester en wethouders hierover advies in van de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie.

Wijzigingsbevoegdheden:

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - gehoord de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie - het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een agrarisch bouwvlak met dien verstande dat:
 - a. vergroting nodig dient te zijn in verband met een voorgenomen uitbreiding van een agrarisch bedrijf en deze uitbreiding niet

binnen de grenzen van het bestaande bouwvlak gerealiseerd kan worden;

- b. de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak niet meer dan 1,0 ha mag bedragen;
- c. de vergroting plaatsvindt in aansluiting aan het bestaande bouwvlak.

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - gehoord de directeur Landbouw, Natuur en Openluchtrecreatie - het plan te wijzigen ten behoeve van een verandering in de begrenzing van een agrarisch bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de grondoppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- b. verandering nodig dient te zijn in verband met een voorgenomen uitbreiding van een agrarisch bedrijf en deze uitbreiding niet binnen de bestaande begrenzing van het agrarisch bouwvlak gerealiseerd kan worden.

14.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak van:

- a. een paardenhouderij;
- b. industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede handelsbedrijven (met uitzondering van detailhandelsbedrijven) voor zover deze bedrijven niet hinderwetvergunningplichtig zijn;
- c. industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Basiszoneringslijst c.q. hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 en 2 niet in bedoelde lijst zijn vermeld;
- d. industriële en ambachtelijke bedrijven, alsmede groothandelsbedrijven voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 3 en 4 van de bij dit plan opgenomen Basiszoneringslijst maar die naar hun aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de onder de categorieën 1 en 2 vallende bedrijven.

- 14.2 Deze wijziging kan alleen worden verleend met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. tevoren wordt advies ingewonnen van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu in Utrecht;
 - b. de vestiging/uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, behoudens de verkoop als een niet-zelfstandig onderdeel van het toegelaten bedrijf en voor zover het ter plaatse vervaardigde goederen betreft;
 - c. vestiging van autoreparatiebedrijven, de verkoop en opslag van motorbrandstoffen alsmede de vestiging van bedrijven vallende onder het Besluit categorie A-inrichtingen Wet geluidhinder (besluit van 15-10-1981, Stb. 671, gewijzigd bij besluit van 10 september 1985, Stb. 551), is uitgesloten;
 - d. de vestiging van de onder a, b en c genoemde bedrijven mag uitsluitend plaatsvinden in de bestaande agrarische gebouwen.

Procedure:

16. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 8 en bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in de leden 12, 13 en 14 geldt de procedure zoals vervat in artikel 17.

Artikel 9 Hoveniersbedrijf -H-

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Hoveniersbedrijf" -H- zijn bestemd voor de uitoefening van een hoveniersbedrijf.

Inrichting:

2. Op deze gronden zijn toegelaten:
 - a. bedrijfsgebouwen, waaronder kassen;
 - b. voorzover op de plankaart ter plaatse de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" is opgenomen: één bedrijfswoning per bouwvlak;
 - c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - d. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen;
 - e. tuinen.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de inhoud van een op grond van lid 2 sub b toegestane bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m bedragen;
 - d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
 - e. de dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan 65°;
 - f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, niet meer dan 3.00 m bedragen;
 - g. buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken mag, met uitzondering van erfafscheidingen en masten, de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer dan 2.00 m bedragen;
 - h. de hoogte van erfafscheidingen mag binnen bouwvlakken niet meer dan 2,00 m, en buiten bouwvlakken niet meer dan 1,00 m bedragen;
 - i. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 17,00 m.

Artikel 10 Tuin

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Tuin" zijn bestemd voor siertuinen, volkstuinen, grasvelden en kwekerijgronden.

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. tuinen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. gebouwtjes ten dienste van de bestemming;
 - d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die passen binnen de in lid 1 omschreven doeleinden.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van gebouwen geldt:
 - a. per bouwperceel mogen alleen gebouwtjes voor onderhoud en beheer worden gebouwd;
 - b. het gezamenlijk oppervlak van de sub a bedoelde bouwwerken mag per bouwperceel ten hoogste 15 m² bedragen, met dien verstande dat per bouwperceel nooit meer dan 5% bebouwd mag worden;
 - c. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 3,00 m en 4,50 bedragen.
4. Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

Ander gebruik:

5. Tot een strijdig gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 15 wordt in ieder geval gerekend iedere vorm van opslag van goederen en materialen in het kader van bedrijvigheid als bedoeld in de artikelen 6 en 7.

Artikel 11 Verblijfsdoeleinden

Doeleindenomschrijving:

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

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. verhardingen;
 - b. groen- en speelvoorzieningen;
 - c. parkeergelegenheid;
 - d. voor de verblijfsfunctie benodigde bouwwerken, waaronder begrepen bouwwerken voor algemeen nut zoals een telefooncel, evenwel met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken geldt:
 - a. het oppervlak van een gebouwtje voor algemeen nut mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen behoudens bebording en verlichtingsarmaturen waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

Artikel 12 Verkeersdoeleinden

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden, zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk de functie van interlokale verbindingswegen, lokale verbindings-en verzamelwegen.

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. verhardingen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. voor de functie benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen abri's, evenwel met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor de bouw van de in lid 2 bedoelde bouwwerken geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken ten hoogste 3,00 m mag bedragen behoudens verlichtingsarmaturen, verkeersregelinstallaties en bebording waarvan de bouwhoogte maximaal 12,00 m mag bedragen.

Ruimtelijke indeling:

4.
 - a. De breedte van de verharding van de hoofdrijbaan mag niet minder dan 5.00 m bedragen;
 - b. het aantal rijstroken in het profiel van de betrokken wegen mag niet meer dan 2 bedragen.

Artikel 13 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving:

1. De gronden op de kaart aangewezen voor groenvoorzieningen zijn bestemd voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. speel- en wandelgelegenheid;
 - c. een oriëntatie-rustpunt voor bewoners en bezoekers;
 - d. voorzieningen ten behoeve van gebouwen van openbaar nut;

Inrichting:

2. Op de gronden zijn toegelaten:
 - a. Verhardingen, welke passen in de doeleindenomschrijving zoals wandelpaden;
 - b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke passen in de doeleindenomschrijving, zoals zitgelegenheden en kinderspeelwerktuigen, alsmede gebouwen van openbaar nut zoals eenabri of een telefooncél.

Bebouwingsvoorschriften:

3. Voor het bouwen van de in lid 2 bedoelde bouwwerken, geldt:
 - a. het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag ten hoogste 15 m² bedragen;
 - b. de bouwhoogte van de bouwwerken mag ten hoogste 3 m bedragen behoudens verlichtingsarmaturen en masten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

HOOFDSTUK III ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 14 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 en welke afwijken van het plan, mogen, voorzover gelegen boven peil:
 - 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 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, voorzover dit noodzakelijk is ter voldoening aan bouwtechnische voorschriften;
2. Het gestelde onder 1 is niet van toepassing indien de gemeente een onteigeningsbesluit heeft genomen.

Artikel 15 Algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in de artikelen 3 t/m 13 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleindenomschrijving, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 3, lid 12; artikel 8, lid 10 en artikel 10 lid 5.
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 16 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, vorm of indeling van kruispunten, groenstroken, de begrenzingen der bestemmingen en bouwvlakken, 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 juiste inpassing van de gebouwen binnen de bouwvlakken, mits de wijzigingen ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10,00 m' bedragen;
 - c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, abri's, gasreducerstations en schakelhuisjes, voor zover de oppervlakte van deze gebouwtjes niet meer dan 10 m² 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 bebouwingspercentage en de overige maten en percentages, mits deze afwijkingen beperkt blijven tot 10% van de in het plan genoemde maten en percentages;
 - e. de verhoging van de voorgeschreven bouwhoogte ten behoeve van liftschachten met ten hoogste 3,00 m, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 5% van de oppervlakte van het betreffende gebouw mag bedragen.

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.

Artikel 17 Procedurevoorschriften

Bij het verlenen van de vrijstelling als bedoeld in:

- artikel 3, lid 13;
- artikel 6, lid 8;
- artikel 7, lid 6;
- artikel 8, lid 8;

en bij uitoefening van de uitwerkingsplicht als bedoeld in artikel 4 alsmede bij de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3, lid 14, artikel 7, lid 8 en in artikel 8, lid 12, 13 en 14 is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende 14 dagen ter gemeentesecretarie ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede;
- f. in geval van wijziging/uitwerking worden bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd;
- g. in geval van vrijstelling worden bij voorkomend geval van het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften en het betreffende advies van de rijksvertegenwoordiger overgelegd.

Artikel 18 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 8, lid 11;
- artikel 14, lid 1.2;
- artikel 15, lid 1,

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

Artikel 19 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"Voorschriften bestemmingsplan Kern Elst".