

Voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Bestemmingsplan of plan:
het bestemmingsplan "Kom Elst 2002" van de gemeente Amerongen, zoals vervat in deze voorschriften en de in lid 2 bedoelde plankaart;
2. De plankaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte plantekening nummer 2382;
3. Aan huis gebonden beroep:
administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, kunstzinnige-, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen, als nevenfunctie van het wonen;
4. Aan- en uitbouw:
een aan een woning verbonden en al dan niet voor wonen bestemde (al dan niet afzonderlijke) ruimte, zoals erkers, serres en (bij)keukens;
5. Bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
6. Bebouwingspercentage:
een in deze voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
7. Bestaande hoofdgebouwen, afstand, diepte of aantal bouwlagen:
de hoofdgebouwen, afstand, diepte of aantal bouwlagen, zoals die is of rechtens mag zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;
8. Bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
9. Bestemmingsvlak:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

10. Bijgebouw:
een niet voor wonen bestemd gebouw (of deel van een gebouw), behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages en bergingen;
11. Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. Bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegelaten;
13. Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van kelder- en zolderlagen;
14. Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
15. Bouwvlak:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
16. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
17. Carport:
elk bouwwerk dat een voor personenauto's onbelemmerd toegankelijke, overdekte, niet door wanden of andere constructies omsloten parkeer- c.q. stallingsruimte vormt, niet zijnde een vergunningsvrij bouwwerk als bedoeld in artikel 43, lid 1, onder d van de Woningwet;
18. 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 met uitzondering van verbruik ter plaatse;

19. Dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals een reisbureau of een bankagentschap, waarbij het bedrijf pleegt te worden uitgeoefend in rechtstreeks contact met het publiek;
20. Eengezinshuis:
een zelfstandig, al dan niet zijdelings aaneengebouwd, gebouw dat één woning omvat;
21. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt;
22. Hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie of afmetingen, als het belangrijkste valt aan te merken;
23. Kantoor:
ruimte voor administratieve werkzaamheden, zakelijke en niet zakelijke dienstverlening, tekenkamer en/of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
24. Kelderlaag:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant ten hoogste 1,20 meter boven peil ligt;
25. Lokaal gebonden kantoor:
een kantoor ten behoeve van de lokale bevolking en/of lokale bedrijven;
26. Openbare nutsvoorzieningen:
infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, en dergelijke;
27. Opslag:
het bedrijfsmatig opslaan en verpakken van goederen;
28. Peil:
hieronder wordt verstaan het afgewerkte maaiveld, met dien verstande dat de hoogte van het afgewerkte maaiveld door of namens burgemeester en wethouders kan worden vastgesteld;
29. Restaurant:
een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig, ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, alsmede het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;

30. **Scheidingslijn:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waarvoor verschillende, in deze voorschriften nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;
31. **Voorgevelrooilijn:**
de lijn die, met uitzonderingen van overschrijdingen die volgens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan, door de bebouwing niet mag worden overschreden in de richting van de openbare weg, plantsoen, berm of watergang;
32. **Woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
33. **Zolderlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat uitsluitend begrensd wordt door hellende dakvlakken.

Artikel 2 Wijze van meten

Afmetingen en afstanden

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
 - tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - b. lengte, breedte en diepte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 - tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;
 - c. goothoogte van gebouwen:
 - vanaf het peil tot de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - d. (nok)hoogte van gebouwen en hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 - vanaf het peil tot het hoogste punt van deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, schoorstenen, luchtkokers, antennes en/of andere ondergeschikte dakopbouwen uitgezonderd;
 - e. oppervlakte van gebouwen:
 - tussen de verticale projecties van de buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren;
 - f. oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 - de verticale projectie van alle delen van die werken binnen de omtrekslijn;
 - g. onderlinge afstanden:
 - afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erf-scheidingen, worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

Dubbeltelbepaling

2. Terrein dat eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

3. Bij de verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de betreffende wet of regeling, zoals die luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

Artikel 3 Algemene bouwbepalingen

Bouwvlakken

1. De op de plankaart aangegeven bouwgrens mag alleen door ondergeschikte bouwdelen worden overschreden, zoals:
 - a. plinten, pilasters, muurdammen, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen, die de bouwgrens met ten hoogste 0,5 meter mogen overschrijden;
 - b. erkers, toegangsportalen, luifels, balkons, overstekende daken, trappen en bordessen, die de bouwgrens met ten hoogste 1,5 meter mogen overschrijden.

Onderlinge afstanden

2. De afstand tussen gebouwen onderling dient tenminste 1 meter te bedragen, tenzij de gebouwen aaneen worden gebouwd.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat deze slechts zijn toegestaan, voor zover en in het geval dat de in artikel 43 van de Woningwet genoemde situaties dit toelaten.
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 wordt de op de plankaart aangegeven bouwgrens als voorgevelrooilijn aangemerkt.

Molenbiotoop

5. De hoogte van bouwwerken op een bepaalde afstand van de molen, mag ter plaatse van de op de plankaart aangegeven 'molenbeschermingszone' ten hoogste bedragen: afstand tot molen / 50 + 2,3, met dien verstande dat tot 100 meter vanaf de molen niet gebouwd mag worden.
6. Nieuwe bebouwing die hoger is dan ter plaatse volgens de molenbiotoop toegestane bouwhoogte, mag uitsluitend worden gerealiseerd indien:
 - a. tussen de nieuw te realiseren bebouwing en de molen hogere bebouwing aanwezig is dan daar ter plaatse is toegestaan volgens de molenbiotoop;
 - b. de hoogte van de nieuw te realiseren bebouwing de hoogte van de bestaande bebouwing als bedoeld sub a. niet overschrijdt.

Hoofdstuk II Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Uit te werken Woongebied

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Uit te werken Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. verkeersdoeleinden;
 - c. groenvoorzieningen, met de daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. De wijze waarop het plan in de lid 1 genoemde doeleinden worden nagestreefd, kan als volgt worden omschreven:
 - a. het woongebied dient te worden gerealiseerd met een samenhangende stedenbouwkundige kwaliteit en een eenduidige bebouwingstypologie en architectuur;
 - b. het woongebied dient aan te sluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van Elst en deze zo mogelijk te versterken en dient een afronding van de kern te vormen richting het rivierlandschap;
 - c. de inrichting van het woongebied dient doorzichten mogelijk te maken richting de uiterwaarden. Dit betekent dat uitsluitend (geschakelde) vrijstaande woningen dienen te worden gerealiseerd.

Bouwen

3. Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in lid 1, gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 10;
 - b. er mogen uitsluitend eengezinswoningen worden gebouwd;
 - c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan twee;
 - d. de afstand tot de bestemming "Natuur" dient minimaal 5 meter bedragen;
 - e. de afstand van een woning tot het kantoorartikelenmagazijn dient minimaal 30 meter bedragen in verband met de milieucontour van het bedrijf, tenzij de bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn;
 - f. er mogen geen bijgebouwen worden gerealiseerd aan de rivierzijde, achter hoofdgebouwen.

Goedkeuring onthouden
15-4-2003

4. Het uitwerkingsplan kan pas worden vastgesteld, indien de kwaliteit van de bodem geschikt is, danwel vaststaat dat de bodem geschikt wordt gemaakt, voor de beoogde functie.

Uitwerkingsregeling

5. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening met inachtneming van de "Beschrijving in hoofdlijnen" in lid 2.
6. Bij de uitwerking wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
7. Zolang en voor zover een in lid 5 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen, mag slechts worden gebouwd indien:
 - a. het bouwplan past in een ontwerp van uitwerking van Burgemeester en Wethouders; en
 - b. Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van een bouwvergunning geen bezwaar hebben; en
 - c. belanghebbenden tevoren in de gelegenheid worden gesteld tegen het voornemen een verklaring van geen bezwaar aan te vragen, als hierboven bedoeld, schriftelijk hun bedenkingen in te dienen.

Goedkeuring onthouden
15-4-2003

Artikel 5 Wonen

Doelinden

1. De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor
 - a. het wonen;
 - b. tuinen en erven,
 met de daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Bouwen

2. Voor het bouwen van woningen, aan-, uit- en bijgebouwen en/of carports op de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. van de bij een woning behorende gronden mag ten hoogste 50% worden bebouwd;
 - c. er mogen uitsluitend nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd in bouwvlakken waarin de aanduiding 'maximum aantal nieuwe woningen' op de plankaart is aangegeven;
 - d. voor het bouwen van *bestaande* hoofdgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 1. het bestaande aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet worden vergroot;
 2. het bestaande aantal bouwlagen niet mag worden vergroot;
 3. de woningen dienen in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
 4. de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet mag worden verkleind;
 5. de bestaande diepte mag worden vergroot met ten hoogste 3 meter, mits daardoor:
 - a. de diepte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 meter;
 - b. de diepte van de achtertuin niet minder bedraagt dan 5 meter;
 - e. voor het bouwen van *nieuwe* hoofdgebouwen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 1. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 2, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen, met dien verstande dat, in afwijking hiervan, ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende afstand' de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 5 meter dient te bedragen, tenzij gebouwen aaneen worden gebouwd;
 - f. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en niet meer mag bedragen dan 60°;
 - g. de breedte van dakkapellen mag niet meer bedragen dan het maximum van:

1. 50% van de breedte van het dakvlak;
2. 50% van de gevelbreedte van de onder het dakvlak staande gevel;
- h. voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen en/of carports bij woningen gelden bovendien de volgende bepalingen:
 1. ze dienen, vanaf de weg gezien, tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel van de aangrenzende woning maatgevend is, indien deze woning verder van de weg is gelegen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte mag, per woning, niet meer dan bedragen dan 50 m²;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 1 meter te bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 4. de goothoogte respectievelijk hoogte mag niet meer bedragen dan 3 en 4,5 meter;
 5. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

Gebruiksbeperkingen

3. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12, lid 1, wordt in elk geval niet verstaan, het gebruik maken van ten hoogste 25 m² van de woning voor uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Vrijstelling bebouwingsbepalingen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2, sub b, ten behoeve van het overschrijden van het daar genoemde percentage tot een maximum van 60%, indien de oppervlakte van de woning kleiner is dan 60 m² en/of de maximale oppervlakte van aan-, uit en bijgebouwen kleiner is dan 25 m²;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub d, onder 3, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de afstand van het hoofdgebouw tot de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 5 meter;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub d, onder 4, ten behoeve van het toelaten van een kleinere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, mits daardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet kleiner wordt dan 3 meter;
 - d. het bepaalde in lid 2, sub h, onder 2, ten behoeve van het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen en/of carports tot een oppervlakte van 75 m², indien dit noodzakelijk is in verband met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Algemene criteria en procedure

5. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 4:
 - a. mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de stedenbouwkundige structuur ter plaatse;
 - b. mag op geen van de gevels van de woning de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
 - c. is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Vrijstelling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in Artikel 12, lid 1, voor het toelaten van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in een woning en/of de bij deze woning behorende aan-, uit en bijgebouwen, met dien verstande dat:
- a. in dit geval onder een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf wordt verstaan:
 1. de uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein;
 2. bedrijfsactiviteiten, voor zover deze behoren tot categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. bedrijfsactiviteiten, die niet voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving, hiermee gelijk kunnen worden gesteld;
 - b. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - c. ten hoogste 50 m² van de oppervlakte van de woning en/of de bij deze woning behorende aan-, uit- en bijgebouwen voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf mag worden gebruikt;
 - d. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting mag veroorzaken;
 - e. het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag veroorzaken;
 - f. geen detailhandel is toegestaan, tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit bij het bepaalde in sub a.

Procedure

7. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 6 Bedrijven

Doelinden

1. De op de plankaart voor "Bedrijven" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:
 - a. bedrijven, voor zover deze bedrijven behoren tot de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - b. kantoren, voor zover deze kantoren lokaal gebonden zijn;
 - c. dienstverlenende instellingen;
 - d. horeca, voor zover de gronden op de plankaart de nadere aanwijzing 'horeca' hebben;
 - e. detailhandel, voor zover de gronden op de plankaart de nadere aanwijzing 'detailhandel' hebben;
 - f. de bedrijven met een zwaardere milieucategorie dan categorie 2, voor zover deze bestaan op het moment van onherroepelijk worden van dit plan en die op de plankaart en in afbeelding 1 met een volgnummer zijn aangegeven, met de daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Afbeelding 1: Overzicht bedrijfsbestemmingen.

Volgnummer	Bedrijfsactiviteit	Adres
1	Timmerfabriek	Vissersweg 20
2	Autoherstelinrichting	Elsterstraatweg 51

Bouwen

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. de oppervlakte van de aanwezige bebouwing zoals aangegeven in afbeelding 2, vierde kolom, mag niet worden vergroot;
 - c. de oppervlakte van de bebouwing ten behoeven van de in lid 1 onder b. bedoelde kantoren mag niet meer bedragen dan 500 m²;
 - d. de goot- en (nok)hoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Bedrijfswoningen

3. Bedrijfswoningen zijn toegestaan, met dien verstande dat maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel gebouwd mag worden.

Goedkeuring onthouden

15-4-2003

Afbeelding 2: Bestaande en maximale oppervlakte bebouwing.

Bedrijf	Adres	Perceelsoppervlakte	Oppervlakte aanwezige gebouwen
't Pannekoekhuis Strums	Elsterstraatweg 13	1.925 m ²	410 m ²
G.B. Heikamp	Elsterstraatweg 21	2.613 m ²	431 m ²
Autobedrijf Van der Veen	Elsterstraatweg 28A	800 m ²	375 m ²
Heck Beheer BV	Elsterstraatweg 29	785 m ²	265 m ²
Cafetaria Mary Mina	Elsterstraatweg 30	1.975 m ²	370 m ²
Pedro	Elsterstraatweg 31A	3.320 m ²	2.115 m ²
A. van Ingen en Zn	Elsterstraatweg 32	4.290 m ²	1.045 m ²
Van Dam	Elsterstraatweg 51	6.980 m ²	255 m ²
Caravanland	Elsterstraatweg 57	4.490 m ²	60 m ²
Van Vuuren auto's	Elsterstraatweg 65	600 m ²	40 m ²
Gerritsen	Elsterstraatweg 69	4.445 m ²	1.355 m ²
Trappenbouwer Van Driel	Vissersweg 20	1.160 m ²	475 m ²
V.o.f. Van Blitterswijk	Vissersweg 34A	1.360 m ²	370 m ²
Drost Bloemen BV	Vissersweg 44	3.000 m ²	360 m ²

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a, voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in de tot het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar haar aard en invloed op de omgeving, hiermee gelijk kan worden gesteld.
5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, om na bedrijfsbeëindiging van een bedrijf vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, sub f, voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die een lagere milieubelasting heeft dan het bedrijf dat beëindigd is.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b, voor het vergroten van de bestaande oppervlakte van de gebouwen met maximaal 10%, met dien verstande dat:
 - a. de uitbreiding aan of nabij de bestaande bebouwing gebouwd dient te worden;
 - b. het perceel voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden;
 - c. de oppervlakte van gebouwen aan de Vissersweg 44 met maximaal 50% mag worden vergroot.

Procedure

7. Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Wijzigingsbevoegdheden

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "Bedrij-

Goedkeuring onthouden

15-4-2003

15-4-2003



ven" binnen de op de plankaart met de aanduiding 'wijzigingsgebied' aangeduide bestemmingsvlakken, te wijzigen in de bestemmingen "Verkeer" (Artikel 8) en "Wonen" (Artikel 5) en een bestemming ten behoeve van groenvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen per wijzigingsgebied niet meer mag bedragen dan:
 - I: 20;
 - II: 6;
 - b. er uitsluitend eengezinshuizen mogen worden gerealiseerd;
 - c. de afstand van de voorgevel van nieuwe woningen tot de bestemmingsgrens met de bestemming "Verkeer" niet minder mag bedragen dan 4 meter;
 - d. de afstand van de nieuwe woning tot de bebouwinggrens van aangrenzende woongebieden niet minder dan 5 meter mag bedragen;
 - e. de wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden toegepast, indien woningbouw geen beperkingen oplevert voor bedrijfsactiviteiten van te handhaven bedrijven;
 - f. de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied I slechts kan bij de eerste toepassing worden toegepast, indien minimaal 60 % van het gebied ontwikkeld wordt;
 - g. in wijzigingsgebied I maximaal twee aansluitingen op de Elsterstraatweg mogen worden gerealiseerd;
 - h. in wijzigingsgebied I op een hoogte van ten minste 9,50 meter boven N.A.P. gebouwd dient te worden;
 - i. het wijzigingsplan kan pas worden vastgesteld, indien de kwaliteit van de bodem geschikt is, danwel vaststaat dat de bodem geschikt wordt gemaakt, voor de beoogde functie.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, na bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen in de in dit plan opgenomen bestemming "Wonen" (artikel 5), met dien verstande dat:
- a. er uitsluitend één eengezinswoning gerealiseerd mag worden ter vervanging van de bedrijfsbebouwing met de daarbij behorende bedrijfswoning;
 - b. de wijzigingsbevoegdheid slechts kan worden toegepast, indien woningbouw geen beperkingen oplevert voor bedrijfsactiviteiten van te handhaven bedrijven;
 - c. de oppervlakte van een nieuwe woning mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing;
 - d. de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op wijzigingsgebieden I en II.;
 - e. het wijzigingsplan kan pas worden vastgesteld, indien de kwaliteit van de bodem geschikt is, danwel vaststaat dat de bodem geschikt wordt gemaakt, voor de beoogde functie.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming van de tabaksschuur, ter plaatse van de aanduiding 'tabaksschuur', te wijzigen in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:
- a. de uiterlijke verschijningsvorm van de tabaksschuur niet aangetast mag worden;

- b. de perceelsoppervlakte van de tabaksschuur en bijbehorende gronden dient minimaal 500 m² te bedragen.

Algemene criteria en procedure

- 11. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 8 tot en met lid 10:
 - a. mag op geen van de gevels van een woning de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden, dan wel de door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarde;
 - b. is de procedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 7 Molen

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Molen" aangegeven grond is bestemd voor een molen, met de daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Bouwen

2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
 - b. voor de bestaande bebouwing geldt dat de uiterlijke verschijningsvorm van de molen gehandhaafd dient te worden;
 - c. de hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan hoogte van de bestaande molen.

Artikel 8 Verkeer

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de verkeersafwikkeling;
 - b. verblijfsgebied;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en bermen;
 - e. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Artikel 9 Natuur

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
 - b. waterpartijen en -gangen;
 - c. extensieve recreatie voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

Bouwen

2. De volgende categorieën bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze overeenkomen met het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet:
 - a. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de waterhuishouding en de nutsvoorzieningen;
 - b. erf- en terreinafscheidingen.
3. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1 is de toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgesloten.

Artikel 10 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Waterstaatsdoeleinden" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:
 - a. de waterhuishouding;
 - b. instandhouding van waterkeringen, met de daarbij behorende waterstaatswerken als taluds, alsmede voor andere bouwwerken van waterbouwkundige aard en werken, geen bouwwerk zijnde.

Vorrangsbepaling

2. Voor zover de in dit artikel bedoelde gronden samenvallen met elders in dit plan geregelde bestemmingen, is:
 - a. het bebouwen slechts toegestaan als de waterstaatkundige belangen niet worden geschaad;
 - b. realisering van bouwwerken slechts mogelijk indien de dijkbeheerder van de waterkering en de rivierbeheerder zijn gehoord.

Artikel 11 Recreatie

Doeleinden

1. De op de plankaart als "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen en voor daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeerplaatsen en tuinen, met de daarbij behorende werken, geen bouwwerk zijnde.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 12 Algemene gebruiksbeperkingen

Gebruiksbeperking

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te nemen of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze, die strijdig is met het in dit plan bepaalde, nadat de bij het plan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.

Strijdig gebruik

2. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan:
 - a. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en LPG, alsmede het in gebruik nemen van gronden en gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie;
 - b. het uitoefenen van ambulante handel en/of ambulante horeca-activiteiten, afgezien van manifestaties, evenementen en dergelijke.

Vrijstelling meest doelmatig gebruik

3. Burgemeester en wethouders verlenen, op grond van het bepaalde in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien en voor zover een strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik en die beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepaling

Meetverschillen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 3 meter mogen bedragen.

Artikel 14 Aanlegvergunningen

Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) om:
 - a. de gronden rond de molen, ter plaatse van de op de plankaart aangegeven 'molenbeschermingszone', te beplanten met hoogopgaand houtgewas.
 - b. de bodem van de gronden ten noorden van de Elsterstraatweg met meer dan 30 centimeter te verlagen, af te graven of te egaliseren.

Toelaatbaarheid en toetsing van werken en werkzaamheden

2. Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1, zijn slechts toelaatbaar, indien:
 - a. deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
 - b. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen:
 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
 2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
3. Het bepaalde in lid 2 houdt voor de gronden als bedoeld in lid 1:
 - a. sub a in, dat de molenbiotoop niet mag worden aangetast en dat in verband daarmee de hoogte van de beplanting ten hoogste mag bedragen:
 1. binnen 100 meter rond de molen: geen hoogopgaande beplanting;
 2. op een afstand groter dan 100 meter: afstand tot de molen / 50 + 2,3 meter.
 - b. sub b in, dat indien uit oudheidkundig bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse hoge archeologische waarden aanwezig zijn, deze waarden zo goed mogelijk dienen te worden behouden, dan wel dient uit onderzoek te blijken in hoeverre het gewenst is die waarden te conserveren en/of in kaart te brengen.

Procedure

4. Bij het beoordelen van aanvragen voor een aanlegvergunning als bedoeld in lid 1, sub b wordt vooraf de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek gehoord.

Uitzonderingen vergunningsplicht

5. Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - a. in het kader van het normale beheer en onderhoud en onderzoek naar archeologische waarden;
 - b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van het onherroepelijk worden van dit plan.

Artikel 15 Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in verband met:
 - a. de verplaatsing van de molen aan de Molenweg naar de in sub b. bedoelde locatie:
 1. de bestemming "Molen" te wijzigen in de in dit plan opgenomen bestemming "Wonen" (artikel 5), met dien verstande dat geen gebouwen mogen worden gebouwd;
 2. de molenbeschermingszone behorende bij de molen aan de Molenweg van de plankaart te verwijderen;
 - b. het herbouwen van de molen de bestemming "Natuur" nabij de aanduiding 'molen toegestaan' te wijzigen in de bestemming "Molen", met dien verstande dat:
 1. de te verplaatsen molen moet worden herbouwd, met dezelfde hoogte en bebouwingsoppervlakte;
 2. binnen wijzigingsgebied III een molenbeschermingszone wordt toegevoegd.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Bouwen

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd volgens een bouwvergunning of een melding van een bouwvoornemen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - met uitzondering van dit lid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en met uitzondering van onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit teniet is gegaan, geheel worden vernieuwd.

Gebruik

2. Het gebruik van grond en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht krijgt, mag worden gehandhaafd.
3. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 17 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

1. Artikel 12, lid 1;
2. Artikel 14, lid 1;
3. Artikel 16, lid 3,


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

Artikel 18 Titel

Deze voorschriften, met bijlage, kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Kom Elst 2002".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Amerongen, gehouden op 9 september 2002.

Secretaris, de heer E.C.H.M. Nicolaes



LOCO

Voorzitter, mevrouw W.C. Doorn-van der Heuven

