Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen 13
Artikel 4 Maatschappelijk 14
Artikel 5 Verkeers - Verblijfsgebied 15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 16

Hoofdstuk3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling 21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 9 Algemene ontheffingsregels 23
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 24

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht 27
Artikel 12 Slotregel 28

Hoofdstuk 1
Inleidende regels

Artikel 1
Begrippen

a. plan:
het bestemmingsplan 'Partiële herziening Ambonwijk' van de gemeente Moordrecht;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0563.Herz_Ambonwijk-0301 met de bijbehorende regels;

c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar, ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden;

d. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

e. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar, ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

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

g. bouwwerk, geen gebouw zijnde:
elk overig bouwwerk dat geen gebouw is;

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

i. maatschappelijke voorzieningen:
religieuze, educatieve, sociale, sociaal-medische en culturele voorzieningen;

j. peil:
- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;

k. plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad met kaartnummer 154.00.02.44.00, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

l. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Artikel 2
Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

b. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;

c. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse;

d. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

e. bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2
Bestemmingsregels

Artikel 3
Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. parken, groenstroken;
b. parkeren;
c. verhardingen, voet- en fietspaden;
d. beplanting en tuinen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterpartijen;
g. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 4
Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;
b. parkeervoorzieningen;
c. water;
d. erven, tuinen en open terreinen;

met de daarbij behorende:

e. bouwwerken.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
   1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
   1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 5
Verkeers - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verblijfsgebied;
b. groenvoorzieningen;
c. voetgangersgebied, voet- en fietspaden;
d. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

Artikel 6
Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

In het belang van het doel 'bescherming en veiligstelling van archeologische waarden' en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 0,3 m wordt uitgevoerd:

a. dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld,

b. kunnen aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
   3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2 onder a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in

andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden ‘het rapport als bedoeld onder a’ dienen in dat geval te worden gelezen als ‘andere beschikbare informatie’.

6.4 Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen van aarden wallen;
   2. het ophogen van de bodem;
   3. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
   4. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, poelen en andere wateren;
   5. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
   6. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   7. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
   8. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
   9. het verwijderen van funderingen.

Het verbod is niet van kracht voor werken en/of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming.

c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

d. De onder a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:
   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het doel ‘bescherming en veiligstelling van archeologische waarden’ op grond waarvan de volgende regels van toepassing zijn:

a. de aanvrager dient een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
b. aan de vergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:
   - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   - de verplichting tot het doen van opgravingen, of
   - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties,

tenzij in het rapport als bedoeld onder 1., dan wel in de andere beschikbare informatie als bedoeld in 1., naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is aangetoond dat het werken en/of werkzaamheden waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden;

2. is aangetoond dat door die werken en/of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke waarden;
3. is aangetoond dat redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, zal worden verleend.

Hoofdstuk 3
Algemene regels

Artikel 7
Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 8
Algemene gebruiksregels

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval beschouwd het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting.

Artikel 9
Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van de regels ten behoeve van:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemd gebouwen ten dienste van het openbaar nut of ten behoeve van het verkeer en waterhuishouding, zoals transformatorstations, schakelstations, pompgebouwtjes, abri's, mits daarvan de grondoppervlakte ten hoogste 20 m^2 en de inhoud ten hoogste 60 m^3 bedraagt, tenzij de betreffende gebouwen ondergronds worden gerealiseerd in welk geval de grondoppervlakte ten hoogste 60 m^2 mag bedragen;

b. de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbaar nut en ten behoeve van het verkeer, of ter wering van geluidshinder, mits de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt;

c. een afwijking op ondergeschikte punten van de begrenzing, het beloop van een weg, de ligging van een bouw- en/of bestemmingsgrens, met dien verstande, dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 5 m mogen bedragen;

d. voor afwijking van de voorgeschreven maten met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt.

9.2 Procedure ontheffing

Op de in lid 9.1 bedoelde ontheffingen is de procedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 10
Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een kerk, en woningen in combinatie met een wijkgebouw, met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

a. de gronden voor maximaal 55% mogen worden bebouwd;
b. het aantal woningen niet meer dan 20 mag bedragen, met dien verstande dat het ruimtebeslag ten dienste van de woningen niet meer mag bedragen dan 750 m^2;
c. de goothoogte van woningen niet meer dan 11 m mag bedragen;
d. de bouwhoogte van woningen niet meer dan 14 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van een wijkgebouw niet meer dan 9 m mag bedragen;
f. de bouwhoogte van een kerk niet meer dan 9 m mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte en bouwhoogte van een kerktoren niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 25 m^2 en 20 m;
g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, al dan niet in samenhang met de herinrichting van de Ambonwijk;
h. het gebruik van de bebouwing verenigbaar moet zijn met bestaande omliggende functies;
i. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in ieder geval de wettelijke bepalingen omtrent de aspecten archeologie en flora en fauna worden betrokken.

Hoofdstuk 4
Overgangs- en slotregels

Artikel 11
Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken:

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik:

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12
Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Ambonwijk'.

Aldus vastgesteld door de Raad van de gemeente Moordrecht in de vergadering van d.d.

De Voorzitter,

De Griffier,

Colofon

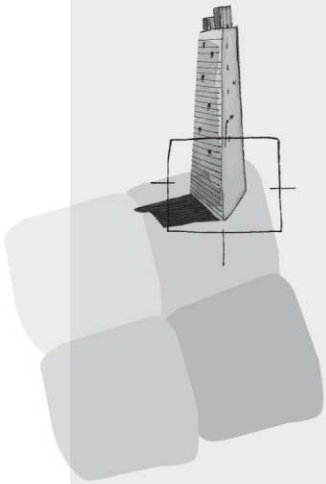
Opdrachtgever
Gemeente Moordrecht

Contactpersoon
Mevrouw J.D. Lindeman

Bestemmingsplan
De heer ir. U.H. Yntema
De heer mr. R. de Vos
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer ing. H.J.M. van Arendonk
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
154.00.02.44.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort