

BESTEMMINGSPLAN CRONENBURGH

GEMEENTE LOENEN

PLANREGELS

CONCEPT ONTWERP

juli 2009

B01053/ZC9/002/000037

B01053.000037



Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Verkeer	10
Artikel 6	Water	10
Artikel 7	Wonen	11
Artikel 8	Leiding - Riool	15
Artikel 9	Waterstaat - Beschermingszone waterkering	17
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	18
Artikel 10	Vrijwaringszone - straalpad	18
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 13	Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 15	Algemene procedureregels	21
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 16	Overgangsrecht bouwwerken	22
Artikel 17	Overgangsrecht gebruik	23
Artikel 18	Slotregel	23

HOOFDSTUK

1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Cronenburgh van de gemeente Loenen;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met tekeningnummer 0329.0000-0001 met de bijbehorende regels;

1.3 Aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw dan wel, in geval van een meergezinswoning of bovenwoning, vanuit de begane grondverdieping van een gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.4 Aan huis gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.5 Aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.6 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 deze gronden;

1.7 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 Ander bouwwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

1.9 Andere wettelijke regelingen

voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Cronenburgh;

1.10 Balkon

een bouwwerk geen gebouw zijnde bevestigd aan de buitenzijde van een gebouw en dat toegankelijk is via een deur vanuit het betreffende gebouw en tevens is voorzien van veiligheidsvoorzieningen conform het Bouwbesluit;

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bebouwingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bouwvlak;

1.13 Bebouwingspercentage

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd, tenzij in deze voorschriften daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken;

1.14 Bestaand

- bij bouwwerken: bebouwing welke bestaat op het tijdstip van de in werking treding van het bestemmingsplan;
- bij gebruik: het gebruik van gronden en bouwwerken zoals dat bestaat op het tijdstip van de in werking treding van het bestemmingsplan;

1.15 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bijgebouw

een op zichzelf staand, niet voor bewoning bestemd, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 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;

1.19 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 Bouwvlak

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

1.21 Bouwwerk

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

1.22 Boven-/benedenwoning

zelfstandige woonruimte gesitueerd op de beneden- of de bovenverdieping van een woongebouw, waarbij sprake is van bewoning door één huishouden;

1.23 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;

1.24 Gebouw

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

1.25 Hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmeting als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.26 Kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

1.27 Meest doelmatig gebruik

een voorgenomen gebruik dat geen (praktisch onomkeerbare) wijziging van de bestemming tot gevolg heeft, tenzij planologische redenen zich tegen dit gebruik verzetten;

1.28 Ondergronds bouwen

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het maaiveld;

1.29 Overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dakconstructie zonder wanden of muren, waaronder begrepen een balkon, carport, veranda etc;

1.30 Peil

de door Burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.31 Plan

het bestemmingsplan Cronenburgh van de gemeente Loenen.

1.32 Seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen ene erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.33 Steiger

een aan de oever en boven water gebouwde constructie, oorspronkelijk bedoeld voor de aanleg van een vaartuig en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken;

1.34 Straatprostitutie

het zich op de openbare weg resp. op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan;

1.35 Studio

een vrijstaand gebouw bestemd voor gebruik als atelier, werkruimte, kantoorruimte of overeenkomstig gebruik. Het gebruik als woon-/slaapruijnte is niet toegestaan;

1.36 Vrijstaande woning

een woning die qua constructie en in visueel opzicht vrij staat;

1.37 Voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt;

1.38 Voorgevelrooilijn

de lijn die samenloopt met de op de plankaart ingetekende begrenzing van het bouwvlak hoofdgebouwen, voor zover deze begrenzing is gelegen aan de zijde waarop de ontsluiting van de woning naar het openbaar gebied plaatsvindt;

1.39 Weg

alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen behorende of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.40 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.41 Woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2

Wijzen van meten

A. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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;

2.4 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, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

2.6 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).

B. De in deze regels gegeven regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, stoeptreden, kozijnen, dorpels, balkons, toegangspartijen en soortgelijke bouwdelen.

HOOFDSTUK

2 Bestemmingsregels

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden.

3.2 Bouwregels

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden is het oprichten van gebouwen of bouwwerken niet toegestaan met uitzonderingen van terreinafscheidingen, die maximaal 1,00 meter hoog mogen zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder als opslag-, stort- of bergplaats, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer en gebruik van de gronden mits het geen afgedankte voorwerpen, stoffen of producten betreft.

Artikel 4

Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- b. bijbehorende speelvoorzieningen en fiets- en voetpaden;
- c. bovengrondse parkeervoorzieningen;
- d. kunstwerken waaronder oeververbindingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor Groen aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken maximaal 4 meter mag bedragen.

Artikel 5

Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden met inachtneming van de op de plankaart aangegeven wegprofielen;
- b. langzaamverkeerverbinding, ter plaatse van of binnen een afstand van 5,00 m. van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeerverbinding" met een maximale breedte van 3,00 m.;
- c. waterkering, ter plaatse van de aanduiding "waterkering";
- d. onderhoudsstrook ten behoeve van de aanwezige watergang, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - onderhoudsstrook";
- d. bovengrondse parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- f. doeleinden van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

Op de voor Verkeer aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde en met dien verstande dat de hoogte van deze bouwwerken maximaal 15,00 m. mag bedragen.

Artikel 6

Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden betrekking hebbend op de natuurlijke afvloeiing en de tijdelijke berging van water;
- b. groenvoorzieningen;
- c. steigers, ter plaatse van de aanduiding "steiger";
- d. bruggen ten behoeve van het langzaam verkeer, onder andere ter plaatse van de aanduiding "brug";
- e. kunstwerken.

6.2 Bouwregels

Op de voor Water aangewezen gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die in overeenstemming zijn met het in dit artikel bepaalde, en met dien verstande dat:

- a. de bouw van steigers uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "steiger", waarbij per woning één steiger mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 6,00 m² en een hoogte van 0,45 m. boven de gemiddelde waterlijn;
- b. de hoogte van kunstwerken, waaronder bruggen, maximaal 5,00 m. mag bedragen;
- c. de hoogte van andere bouwwerken maximaal 3,00 m. mag bedragen.

Artikel 7

Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden in de vorm van grondgebonden woningen met de daarbij behorende gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken, met dien verstande dat het aantal te bouwen woningen maximaal 222 bedraagt;
- b. woondoeleinden in de vorm van een woongebouw (appartementencomplex) met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "gestapeld", met dien verstande dat het aantal te bouwen woningen maximaal 20 bedraagt;
- c. boven/benedenwoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - boven/benedenwoning", met dien verstande dat het aantal te bouwen woningen maximaal 8 bedraagt;
- d. studio ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - studio";
- e. tuinen en erven;
- f. aan huis gebonden beroepen;
- g. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein zullen worden afgedwongen;
- h. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening";
- i. kunstwerk, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-kunstwerk";
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- ondergrondse parkeervoorziening", met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten", wonen niet is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor Wonen aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen grondgebonden woningen

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen en kelders zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden opgericht;

- d. de maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven;
- e. bij toepassing van een kapconstructie bedraagt de dakhelling van hoofdgebouwen maximaal 60°, met dien verstande dat de op de verbeelding en in deze planregels aangegeven nokhoogte als maximum geldt.

7.2.3 Hoofdgebouwen aanduiding gestapeld

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding "gestapeld":

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woongebouw (appartementencomplex) worden opgericht;
- b. het hoofdgebouw moet met de voorgevel in of achter de op de verbeelding aangeduide voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven;
- d. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeervoorziening" tot een maximale verticale diepte van 5,00 m.

7.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Regels met betrekking tot aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- a. bijgebouwen en kelders zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m. bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6,00 m. bedragen;
- d. de afstand van aan-/uitbouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5,00 m. bedragen;
- e. aan-/uitbouwen aan de achterzijde mogen niet breder zijn dan de betreffende achtergevel van het hoofdgebouw;
- f. aan-/uitbouwen aan de zijgevel mogen niet dieper zijn dan de betreffende zijgevel;
- g. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen aan de zijgevel mag niet meer dan 6,00 m. bedragen;
- h. aan-/uitbouwen aan de achterzijde mogen niet verder reiken dan 3,00 m. buiten het bouwvlak hoofdgebouwen, met inachtneming van het bepaalde onder h;
- i. de goothoogte van aan-/uitbouwen aan de achterzijde mag niet meer bedragen dan 3,50 m.;
- j. de nokhoogte van aan-/uitbouwen aan de achterzijde mag niet meer bedragen dan 5,00 m.;
- k. aan-/uitbouwen aan de voorzijde mogen de voorgevelrooilijn overschrijden, met dien verstande dat de diepte aan de voorzijde niet meer dan 1,25 m. gerekend vanaf de voorgevel bedraagt;

- l. aan-/uitbouwen aan de voorzijde mogen niet breder zijn dan 50% van de breedte van de betreffende voorgevel;
- m. de goothoogte van aan-/uitbouwen aan de voorzijde mag niet meer bedragen dan 3,00 m.;
- n. de nokhoogte van aan-/uitbouwen aan de voorzijde mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- o. de totale oppervlakte aan aan-/uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen alsmede overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat maximaal 50% van het bouwvlak bijgebouwen mag worden bebouwd;
- p. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - studio" gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van deze studio mag niet meer bedragen dan 5,00 m.;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,50 m.;
 - 3. bij toepassing van een kapconstructie bedraagt de dakhelling van een studio maximaal 60°, met dien verstande dat de op de verbeelding en in deze planregels aangegeven bouwhoogte als maximum geldt.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde grondgebonden woningen Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van een balkon, vanaf de vloerbak van het balkon gemeten, maximaal 1,20 meter mag bedragen;
 - 2. de hoogte van overkappingen mag maximaal 3,50 meter zijn of tot aan de eerste bouwlaag;
- b. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a mag de hoogte van andere bouwwerken gesitueerd op de gronden vóór de voorgevel(rooilijn) maximaal 1,00 m. bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van kunstobjecten ten hoogste 9,00 meter bedragen;
- d. de hoogte van andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" mag maximaal 3,50 m. bedragen;
- e. de totale oppervlakte aan aan-/uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen alsmede overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat maximaal 50% van het bouwvlak bijgebouwen mag worden bebouwd;
- f. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen-kunstwerk" is op de verbeelding weergegeven.

7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde aanduiding gestapeld

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding "gestapeld":

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen qua aard en omvang bij de bestemming te passen;
- b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m. bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b mag de hoogte van erfafscheidingen gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m. bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b mag de hoogte van kunstobjecten ten hoogste 13,00 m. bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen;
- f. het stedenbouwkundig beeld;

nadere eisen stellen aan:

- situering en de afmetingen van de gebouwen;
- de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de situering van in- en uitritten, groen- en speelvoorzieningen.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

- A. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.4 onder a voor de bouw van een vrijstaand bijgebouw buiten de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen".
- B. Bij het verlenen van een ontheffing als bedoeld in sub A dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 1. het bijgebouw dient minimaal 3,00 m. achter (het verlengde van) de voorgevel te zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,00 m. bedragen;
 3. de nokhoogte mag niet meer dan 6,00 m. bedragen;
 4. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en aan-/uitbouwen alsmede overkappingen buiten de bestemde bouwvlakken mag niet meer bedragen dan 50 m²;
 5. per bouwperceel mag slechts éénmalig van deze vrijstellingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt;
 6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 7. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse ontstaan of kunnen ontstaan;
 8. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt;

9. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
10. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- A. Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 7.1, meer in het bijzonder als:
 1. het gebruik van een bijgebouw voor bewoning;
 2. het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep;
 3. het gebruik als zwembad.
- B. In overeenstemming met de bestemming wordt geacht het gebruik van het hoofdgebouw, dan wel een hierbij behorende aan- of uitbouw, voor een aan huis gebonden beroep, met dien verstande dat:
 - de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 8

Leiding – Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en onderhoud van de op de verbeelding aangeduide rioolwatertransportleiding.

8.2 Bouwregels

Op de voor "Leiding - Riool" aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

- A. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding.
- B. Een ontheffing als bedoeld in dit lid sub A. wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie(s) van de in lid 8.1 bedoelde leiding. De beslissing met betrekking tot de aanlegvergunning wordt aan de betreffende beheerinstantie meegedeeld.

8.4 Aanlegvergunning

- A. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
 2. het wijzigen van het bodemniveau;
 3. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;
 4. het verrichten van anders dan normaal spit- en ploegwerk, heien en het anderszins in de grond brengen van voorwerpen.
- B. Het in sub A. van dit lid bepaalde is niet van toepassing op:
1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
 4. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- C. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder A. van dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betreffende rioolwatertransportleiding.
- D. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 8.4 sub A. wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie(s) van de in lid 8.1 bedoelde leiding. De beslissing met betrekking tot de ontheffing, respectievelijk aanlegvergunning wordt aan de betreffende beheersinstantie meegedeeld.

Artikel 9

Waterstaat – Beschermingszone waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Beschermingszone waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatsdoeleinden, ten behoeve van de op de verbeelding aangeduide waterkering.

9.2 Bouwregels

Op de voor "Waterstaat - Beschermingszone waterkering" aangewezen gronden is het, behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 6 genoemde bestemming, niet toegestaan te bouwen.

HOOFDSTUK

3 Algemene regels

Artikel 10	Vrijwaringszone – straalpad
10.1 Algemeen	Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone - straalpad" gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.
10.2 Bouwregels	Op de voor "Vrijwaringszone - straalpad" aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen.
10.3 Ontheffing van de bouwregels	<p>A. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van het betreffende straalpad.</p> <p>B. Een ontheffing als bedoeld in dit lid sub A wordt slechts verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheerinstantie(s) van het in lid 10.1 bedoelde straalpad. De beslissing met betrekking tot de vrijstelling wordt aan de betreffende beheerinstantie meegedeeld.</p>
Artikel 11	Anti-dubbelregel
	Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12

Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.

Onder een strijdig gebruik met de gegeven bestemmingen wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik als staan- of ligplaats van onderkomens;
- b. het gebruik als staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
- c. het gebruik als kampeer- of caravanterrein en dagcamping;
- d. het gebruik als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten;
- e. het gebruik ten behoeve van lawaaisporten;
- f. het gebruik voor straatprostitutie;
- g. het gebruik voor bewoning, indien het betreft de bijgebouwen en studio's;
- h. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, indien het betreft de bijgebouwen;
- i. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- j. het gebruik voor horeca;
- k. het gebruik als seksinrichting.

12.2 Ontheffing strijdig gebruik

A. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouw- en gebruiksregels voor het gebruik van de gronden voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

B. De onder sub A. genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien:

1. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m² in gebruik mogen worden genomen door de (semi-)bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
2. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder mag opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
3. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
4. er geen detailhandel ter plaatse mag plaatsvinden.

Artikel 13

Algemene ontheffingsregels

13.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in dit plan bepaalde:

- a. voor het bouwen van openbare nutsvoorzieningen, zoals telefooncellen,abri's, brievenbussen, laagspanningsverdeelkasten enz., mits:
 1. de goothoogte maximaal 3 m. en de nokhoogte maximaal 4,5 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte van een dergelijke voorziening niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. van de in de artikel 3 t/m 7 genoemde maten, aantallen en percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

13.2 Afwegingskader

Bij het verlenen van een ontheffing als bedoeld in lid 13.1 dient het onderstaande in acht te worden genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van de buurt;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed;
- e. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

Artikel 14

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 15

Algemene procedureregels

1. Indien Burgemeester en Wethouders een ontheffing als bedoeld in deze regels (ex artikel 3.6 Wro) willen verlenen, dient de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.
2. Indien Burgemeester en Wethouders een aanlegvergunning als bedoeld in deze regels willen verlenen, dient de procedure als bedoeld in artikel 3.18 Wro te worden gevolgd.
3. Indien Burgemeester en Wethouders gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in deze regels, dient de procedure als bedoeld in artikel 3.6 Wro te worden gevolgd.

HOOFDSTUK

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16

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 teniet gaan 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 teniet gegaan.
- B. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder sub A. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder sub A. met maximaal 10%.
- C. Het bepaalde onder sub 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.

Artikel 17

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 in het bepaalde onder sub 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 in het bepaalde onder sub A., na het tijdstip van 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 sub 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 18

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Cronenburgh.