

Uittreksel bestemmingsplan Ravenweg en omgeving



Voorschriften

behorende bij het bestemmingsplan Ravenweg en omgeving.

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1 het plan**
Het bestemmingsplan Ravenweg en omgeving, vervat in de plankaart, deze voorschriften en bijlagen.
- 2 plankaart**
De plankaart, bestaande uit de tekening met het nummer 400313.
- 3 aan- of uitbouw**
Een aan een woning toegevoegd visueel ondergeschikt bouwdeel, waarin woonfuncties zijn toegestaan, gelegen:
 - op de als erf aangeduide gronden;
 - binnen het bebouwingsvlak, op het gedeelte waar volgens deze voorschriften de bouw van een woning niet is toegestaan.
- 4 aanduidingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt tussen delen van bestemmingsvlakken waarvoor verschillende bouw- en/of andere bepalingen gelden.
- 5 aanduidingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.
- 6 ander bouwwerk**
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
- 7 antenedrager**
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- 8 antenne-installatie**
Een installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 9 bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.
- 10 bebouwingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bebouwingsvlak.
- 11 bebouwingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten.
- 12 begeleid wonen**
Vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.

- 13 beroepsuitoefening aan huis**
Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, dat in een woning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 14 bestaand**
- bij bouwwerken: bestaand of bouwvergunning verleend ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.
- 15 bestemmingsgrens**
Een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemming.
- 16 bestemmingsvlak**
Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.
- 17 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.
- 18 bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 19 bijgebouw**
Een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.
- 20 cultuur**
Het creatief, origineel of anderszins tot uiting of voorstelling brengen van gedachten of gevoelens die bij de mens bepaalde emoties teweeg kunnen brengen, bijvoorbeeld in de vorm van woord, geschrift, beeld of muziek.
- 21 detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 22 evenementen**
Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten.
- 23 folly**
Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard.
- 24 gebouw**
Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- 25 hoofdverblijf**
a. Het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten.
- 26 horeca**
Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.
- 27 kampeermiddel**
Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor een bouwvergunning vereist is als bedoeld in de Woningwet; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie.
- 28 kantoor**
Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.
- 29 kavel**
De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.
- 30 nutsvoorziening**
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.
- 31 overkapping**
Een ander bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.
- 32 peil**
Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.
- 33 permanente bewoning**
Gebruik als hoofdverblijf als bedoeld in de Wet GBA, waaronder wordt verstaan:
a. het gebruik als woning door een zelfde persoon, (deel van) een gezin of samenwoning op een wijze die ingevolge het in de Wet GBA bepaalde noopt tot inschrijving in het persoonsregister van de gemeente en/of
b. het in de periode van 1 november tot 15 maart meer dan 70 maal ter plaatse nachtverblijf houden, terwijl betrokkene niet elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikt.
- 34 prostitutie**
Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

- 35 recreatiewoning**
Een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of een ander bouwwerk op wielen zijnde, dat uitsluitend één woning bevat, niet voor permanente bewoning bestemd is en dat gedurende het hele jaar gebruikt wordt voor recreatieve doeleinden.
- 36 seks- en/of pornobedrijf**
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:
- a. seksbioscoop
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
 - b. seksclub
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
 - c. seksautomaat
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
 - d. sekswinkel
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en videobanden, aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.
 - e. prostitutiebedrijf
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.
- 37 verblijfsrecreatie**
Recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen en/of recreatiewoningen.
- 38 windturbine**
Een ander bouwwerk ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.
- 39 winkel**
Een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten begrepen.
- 40 woning**
Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.
- 41 zonnecollector**
Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.
- 42 zorgwoning**
Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 1.2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- 1 (bouw)hoogte van bouwwerken**
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt, waarbij ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen afvoerkanalen van beperkte omvang, niet worden meegerekend.
- 2 goothoogte van bouwwerken**
De maximale goothoogte in meters als bedoeld in artikel 3.2 lid 2, uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen, gemeten vanaf het peil.
- 3 grondoppervlakte van bouwwerken**
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, waarbij wordt gemeten boven de begane grondvloer.
- 4 bebouwingspercentage**
De in procenten uitgedrukte verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing in een bebouwingsvlak dan wel aanduidingsvlak tot de grondoppervlakte van dat bebouwingsvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.
- 5 vloeroppervlakte**
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter hoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.
- 6 inhoud van gebouwen**
Boven maaiveld tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dakvlakken en harten van scheidsmuren.
- 7 dakhelling**
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak, met uitzondering van ondergeschikte delen als dakkapellen, schoorstenen, erkers en balkons.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2.1 Gemengd

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. horeca, met dien verstande dat uitsluitend is toegestaan het bereiden en verstrekken van etenswaren en maaltijden voor gebruik ter plaatse en elders;
 - c. kantoor;
 - d. maatschappelijke dienstverlening;
 - e. tuin en/of erf;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bouwvoorschriften

Naast de algemene bouwbepalingen van artikel 3.2 gelden de specifieke bepalingen van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzinging verwijst naar de in lid 3 genoemde vrijstelling.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Gebouwen, met uitzondering van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning	bebouwingvlak	zie plankaart	zie plankaart	
Bijgebouwen, overkappingen en aan- bij de woning	50 m ² , mits niet meer dan 60% van de kavel met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m ² is in ieder geval toegestaan	bijgebouw en aan- of uitbouw: 3 m	bijgebouw en aan- of uitbouw: 5 m overkapping: 3 m	- tevens buiten het bebouwingvlak, mits gesitueerd minimaal 3 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (3) - bij vastbouwen aan de woning van bijgebouw of aan- of uitbouw maximaal aan één zijde en aan de achtergevel van de woning - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten
Andere bouwwerken			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overkappingen: 3 m overig: 2 m	

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde dat bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, indien dit past in het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld.

Op het verlenen van vrijstelling is de in artikel 3.6, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 onder b bepaalde teneinde de vestiging toe te staan van een café:

1. indien dat café naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met het ter plaatse bij recht toegestane horecabedrijf, én
2. voor zover dit gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu

Op het verlenen van vrijstelling is de in artikel 3.6, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 2.2 Verkeer - Verblijfsgebied

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend;
 - b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - c. in- en uitritten voor ondergrondse parkeergarages, ter plaatse van of binnen 5 meter ter weerszijden van de aanduiding "in- en of uitrit parkeergarage";
 - d. evenementen;
 - e. tuin;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bouwvoorschriften

Naast de algemene bouwbepalingen van artikel 3.2 gelden de specifieke bepalingen van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzing verwijst naar de in lid 3 genoemde specifieke vrijstelling.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Andere bouwwerken			antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m (3) overig: 2,50 m	

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een hoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

Op het verlenen van vrijstelling is de in artikel 3.6, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 2.3 Wonen

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, waaronder begrepen begeleid wonen;
 - zorgwoningen en woningen, ter plaatse van de aanduiding "zorgwoningen";
 - boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
 - in- en uitritten voor ondergrondse parkeergarages, ter plaatse van of binnen 5 meter ter weerszijden van de aanduiding "in- en of uitrit parkeergarage";
 - tuin en/of erf;
 - nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Bouwvoorschriften

a Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- ter plaatse van de aanduiding (a): aaneengesloten woningen;
- ter plaatse van de aanduiding (s): gestapelde woningen.

b Bebouwingsschema

Naast de algemene bouwbepalingen van artikel 3.2 gelden de specifieke bepalingen van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Woningen met aanduiding (s) en (a)	bebouwingsvlak	zie plankaart	zie plankaart (3a)	
Bijgebouwen, overkappingen en aanblij woningen met de aanduiding (a)	50 m ² , mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m ² is in ieder geval toegestaan	bijgebouw en aan- of: 3 m	bijgebouw en aan- of: 5 m overkapping: 3 m	- tevens toegestaan op de als erf aangeduide gronden - situering minimaal 3 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (3b) - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten - bij vastbouwen aan de woning van bijgebouw of aan- of maximaal aan één zijde en aan de achtergevel van de woning
Bijgebouwen bij woningen met de aanduiding (s)	50 m ²		5 m	- toegestaan op de als erf aangeduide gronden
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m erf- en terreinafscheidingen: 2,20 m	erf- en terreinafscheidingen op de als tuin aangeduide grond: 1 m (3c)

			overig: 2 m	
--	--	--	-------------	--

3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximale hoogte van een woning met de aanduiding (s) met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- b. dat bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- c. ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2,20 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

Op het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in dit lid is de in artikel 3.6, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

4 Specifieke gebruiksvoorschriften

- a. een bijgebouw bij woningen met de aanduiding (s) mag tevens worden gebruikt voor onderhoud en beheer van woningen en woonomgeving en voor nutsvoorzieningen;
- b. de niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt.

5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan ieder bebouwingsvlak met de bestemming Wonen de aanduiding (zw) toe te voegen teneinde zorgwoningen toe te staan indien:

1. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
2. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
3. de bebouwing per bebouwingsvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
4. de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende aanwijzingen op de plankaart en bepalingen in het bebouwingsschema.

Bij toepassen van de in dit lid bedoelde wijzigingsbevoegdheid is de in artikel 3.6 lid 2 opgenomen procedure van toepassing.

3 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Antidubbeltelbepaling

Grond die in aanmerking genomen moest worden bij een verleende bouwvergunning mag, behoudens intrekking van de bouwvergunning, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Artikel 3.2 Algemene bouwbepalingen

1 Algemene bepalingen

- a. De bebouwing dient te voldoen aan de aanwijzingen op de plankaart en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bebouwingsvlakken, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
- c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
- d. In afwijking van het in dit lid sub b bepaalde is ondergronds bouwen in het gehele plangebied, zowel binnen als buiten het bebouwingsvlak, toegestaan voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan de woningen zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen.
- e. In afwijking van het in dit lid sub b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bebouwingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, met een maximale diepte van 1,20 m en een maximale hoogte van 3,50 m toegestaan.
- f. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat deze -indien het gebouwtjes betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 4 meter, en -indien het andere betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere hoogte dan 4 meter.
- g. Voor zover (delen van) bouwwerken op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangend voorschrift. Deze bepaling geldt niet voor bij woningen behorende bijgebouwen.

2 Afdekking van gebouwen

a *Afdekbepaling*

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient het gebouw vanaf die hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:

1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een dakhelling van 60 graden en de voorgeschreven maximale goothoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een dakhelling van meer dan 60 graden en rechtopgaande gevelconstructies zijn toegestaan;
2. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 60 gradenlijn door gedeelten van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen schoorstenen en ondergeschikte dakkapellen, is toegestaan.

b *Aanwezige afwijkende afdekking*

Voorzover een (deel van een) gebouw op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het plan niet voldoet aan de in het eerste lid voorgeschreven afdekking geldt de dan aanwezige afdekking, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangend voorschrift.

c Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met het stedenbouwkundig beeld zoals dat in het plan is beoogd.

d Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het sub a bepaalde, voor zover dit geen onevenredige afbreuk doet aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of hoogte is beoogd. Op het verlenen van vrijstelling is de in artikel 3.6 lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 3.3 Algemene gebruiksbepalingen

1 Gebruiksverbod

Het is verboden grond en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te nemen of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. het gebruik van bouwwerken voor een seks- en/of pornobedrijf;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

2 Gebruik ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis

Beroepsuitoefening aan huis is toegestaan, met dien verstande dat voor het uitoefenen van een beroep aan huis ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen- die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend.

3 Vrijstelling voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde voor het gebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van niet-publiekgerichte bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ten hoogste 40% van de oppervlakte van de woning (alle ruimten -exclusief bijgebouwen- die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) en (onverminderd het in het Bouwbesluit bepaalde) 100% van de oppervlakte van de bijgebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel, mits:

- a. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
- d. de activiteiten geen duurzame ontwrichting veroorzaken van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- e. het bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. het betreft bedrijven die genoemd zijn in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis, dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn.

4 Bebouwing

Indien de in lid 3 bedoelde vrijstelling is verleend mag met inachtneming van het in artikel 2.3 bepaalde ten behoeve van het dan toegestane gebruik worden gebouwd.

5 Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik (toverformule)

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 bepaalde, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

6 Verwijzing procedure vrijstelling

Op het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in dit artikel is de in artikel 3.6, lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 3.4 Algemene vrijstellingsbepalingen

1 Voorwaarden voor vrijstelling

Vrijstellingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

- a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

2 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan:

- a. voor het afwijken van deze voorschriften ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemaal, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes of andere van openbaar nut indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover deze -indien het gebouwtjes betreft- geen grotere inhoud hebben dan 60 m³ en geen grotere goothoogte dan 3 meter, en -indien het andere bouwwerken betreft- geen grotere oppervlakte hebben dan 10 m² en geen grotere hoogte dan 4 meter; van de hoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;

- b. ten aanzien van de voorgeschreven hoogte voor antenne-installaties, voor zover deze geen grotere hoogte hebben dan 40 meter en deze hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;
- c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bebouwingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
- e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en hoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakte en percentages;
- f. voor het plaatsen van jeugd-ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 4 meter.

3 Aangrenzende percelen

Een in lid 2 bedoelde vrijstelling kan niet worden verleend indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vrijstelling kan worden voorkomen.

4 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het in lid 2 sub e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 4.2 van deze voorschriften (Overgangsbepaling bouwwerken).

Artikel 3.5 Algemene wijzigingsbepalingen

1 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast.

2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bebouwingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 meter bedraagt;

- b. indien en voor zover uit het oogpunt van doelmatig gebruik het afwijken noodzakelijk is ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en hoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, hoogte van bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10%, doch minder dan 15% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;
- c. teneinde voor antenne-installaties een grotere hoogte dan 40 meter toe te staan, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 60 meter mag bedragen.

Artikel 3.6 Algemene procedurebepalingen

1 Procedureregels bij vrijstelling

Een beslissing omtrent het verlenen van een vrijstelling wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het verlenen van vrijstelling in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen vrijstelling bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

2 Procedureregels bij wijziging ingevolge artikel 11 WRO

- a. Het ontwerp van een wijziging of uitwerking ligt gedurende twee weken ter inzage. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden tegen het ontwerp van de wijziging of uitwerking schriftelijk zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders.
- b. Aan indieners van zienswijzen wordt de gelegenheid geboden hun zienswijzen mondeling toe te lichten.
- c. Het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking vermeldt in ieder geval wat omtrent de ingekomen zienswijzen is overwogen. Aan indieners van zienswijzen wordt een afschrift van het besluit tot vaststelling gezonden.
- d. Na vaststelling van de wijziging of uitwerking door burgemeester en wethouders is het in de leden 2 tot en met 7 van artikel 11 WRO bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 3.7 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen en plannen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en/of plannen is bedoeld de desbetreffende wet c.q. het plan, zoals die c.q. dat luidt op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Strafbepaling

Overtreding van het in artikel 3.3 lid 1 bepaalde anders dan door het oprichten van bebouwing is een strafbaar feit.

Artikel 4.2 Overgangsbepaling bouwwerken

1 Overgangsrecht

Bouwwerken of delen van bouwwerken welke op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning kunnen worden gebouwd, of welke nadien legaal zijn of kunnen worden gebouwd en welke afwijken van het plan mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. geheel worden vernieuwd, indien zij door een calamiteit mochten zijn teniet gedaan, mits de aanvraag om een bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaar na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet.

2 Overgangsrecht niet van toepassing

Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op (delen van) bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorheen geldende plan en die niet vielen onder de overgangsbepaling van dat plan.

3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een vergroting plaatsvindt van de inhoud en grondoppervlakte van de ingevolgen lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 15%.

4 Verwijzing procedure vrijstelling

Op het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 is de in artikel 3.6 lid 1 opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 4.3 Overgangsbepaling gebruik

1 Overgangsrecht

Het gebruik van gronden en gebouwen dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enig opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet wordt vergroot.

2 Overgangsrecht niet van toepassing

Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan en dat niet viel onder de overgangsbepaling van dat plan.

3 Strijdigheid permanente bewoning

Onder strijd als hier bedoeld wordt mede verstaan de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn.

