

Gemeente Andijk

Bestemmingsplan “Villa Sonia”

Werknummer: 113.300.07

Datum: 10 juni 2010

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	2
2	Algemene aspecten	3
2.1	De bij het plan behorende stukken	3
2.2	De reikwijdte van het bestemmingsplan	3
2.3	De vigerende regeling	3
3	Verantwoording van het plan	5
3.1	Inleiding	5
3.2	Onderbouwing	5
4	Waterparagraaf	6
5	Ecologie	6
6	Archeologie	7
7	Financiële uitvoerbaarheid	8
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
8.1	Inspraak	9
8.2	Overleg	9

Afzonderlijke bijlage

- Bestemmingsplan “Woongebied Andijk”

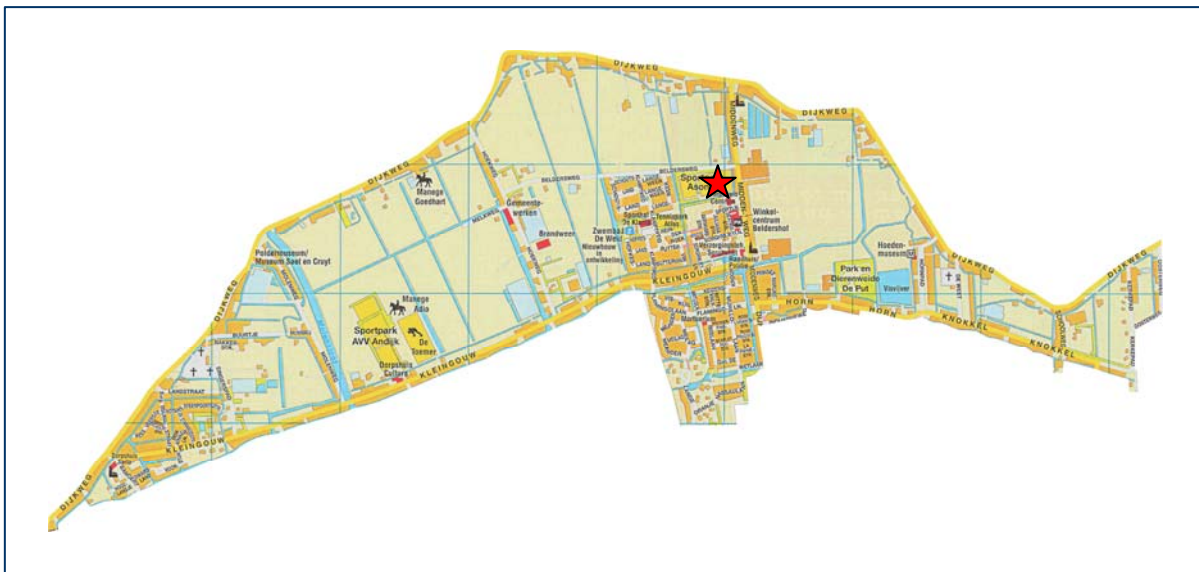
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan "Villa Sonia" betreft een herziening van een deel van het bestemmingsplan "Woongebied Andijk". De herziening vloeit voort uit een gewijzigde opzet van de in het plan opgenomen ontwikkelingslocatie aan de Beldersweg, direct ten noorden van het centrum van de kern Andijk. De plannen voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex en zeven woningen op de locatie zijn inmiddels verder uitgewerkt. Het V.O. bouwplan, opgesteld door Sander Douma Architecten past niet binnen de vigerende regeling en is tevens niet mogelijk door toepassing van de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De herziening maakt de ontwikkeling van het project "Villa Sonia" (voorheen "Villa Delfia") mogelijk.

1.2. Doel

De onderhavige herziening heeft tot doel het bijstellen van het bestemmingsplan waarbij rekening wordt gehouden met de feitelijke en gewenste ontwikkeling van de genoemde locatie aan de Beldersweg .



Afbeelding 1: plangebied het bestemmingsplan Woongebied Andijk met indicatief de locatie waarvoor deze herziening is opgesteld



Afbeelding 2. uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan

2. ALGEMENE ASPECTEN

2.1. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Villa Sonia" bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Relatie tot vigerend bestemmingsplan "Woongebied Andijk"

Het bestemmingsplan "Villa Sonia" bestaat uit een wijziging van de kaart, waarbij een deel van kaartblad 3 wordt vervangen door de kaart behorende bij dit bestemmingsplan. De planvoorschriften van het moederplan zijn inhoudelijk niet gewijzigd, maar zijn omgezet zodat ze voldoen aan de Wro en het Bro.

2.2. De reikwijdte van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan vormt feitelijk een partiële herziening heeft betrekking op de gewijzigde opzet van het ontwerp bouwplan voor de maatschappelijke voorziening "Villa Sonia" en de zeven woningen op het zuidelijk deel van de locatie. In afbeelding 1 is globaal de ligging opgenomen van het plangebied binnen de gemeente.

2.3. De vigerende regeling

Het bestemmingsplan "Woongebied Andijk" is op 4 maart 2008 door de gemeenteraad van Andijk vastgesteld. Op 28 oktober 2008 is het plan gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De voor de gronden waaraan goedkeuring is onthouden wordt een correctieve herziening opgesteld. Op 25 november 2009 heeft de Raad van State uitspraak gedaan. De onderhavige locatie maakt geen deel uit van de onthouding van goedkeuring en/of de uitspraak van de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan "Woongebied Andijk" als vigerende regeling in werking is getreden. Het afbeelding 2 "uitsnede van het vigerende plan" geeft een overzicht.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



Afbeelding 3. impressie bouwplan

3. VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Villa Sonia" maakt het gelijknamige bouwplan "Villa Sonia" mogelijk zoals dit in het voorontwerp bouwplan tot stand is gekomen. "Villa Sonia" is een maatschappelijke voorziening, voor jongeren met een (verstandelijke) beperking en dementerende mensen. Het gebouw bestaat uit een centraal deel met gezamenlijke ruimten en twee vleugels met in totaal 17 wooneenheden. Het gebouw is bijna geheel omringd door een watergang. De herziening voorziet ook in een gewijzigde ontsluiting en oriëntatie van een zevental woningen in het zuiden van het plangebied. Ten opzichte van het vigerende plan zijn de wijzigingen qua programma en functie zeer klein. Met betrekking tot hoogte, ontsluiting en situering zijn er enkele wijzigingen die hieronder worden onderbouwd.

3.2 Onderbouwing

Hoogte

In het vigerende bestemmingsplan gelden voor het centrale gezamenlijke deel van het complex en de meest oostelijke woonvleugel een maximum bouwhoogte van 9 meter, en een maximum goothoogte van 6 meter. Het zuidwestelijke bouwvolume is beperkt tot een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum goothoogte van 3 meter.

In het onderhavige plan bedraagt de maximumhoogte voor het op te richten gezamenlijke centrale deel 14 meter. Dit is een verhoging van de maximum hoogte. De goothoogte is in het onderhavige plan 3 meter. Dit is een verlaging ten opzichte van het vigerende plan.

Er kan nu een hoger gebouw worden gerealiseerd maar door verkleining van de goothoogte kan een minder grote bouwmassa gerealiseerd worden. De overige delen van het bouwvlak blijven qua hoogte ongewijzigd ten opzichte van de vigerende regeling. De figuur "impressie bouwplan" geeft een beeld van de te realiseren massa's van het bouwplan.

Ontsluiting

De 7 woningen die aan de zuidzijde van het plangebied zijn opgenomen in het vigerende plan, zijn ook opgenomen in het onderhavige plan. De woningen worden in het onderhavige plan ontsloten vanaf de noordzijde waarmee ook de oriëntatie van de woningen is gewijzigd. De achtertuinen zijn in de nieuwe situatie op het zuiden gericht waardoor een gunstigere bezonning tot stand komt. De situering en oriëntatie van de woningen is iets gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan maar de bouwvolumes zijn ongewijzigd. Er zijn 3 vrijstaande woningen voorzien en 4 twee-onder-één-kap woningen. Vanaf de straat komt een verbinding voor voetgangers en fietsers richting het centrum van Andijk.

Situering bebouwing

Ten opzichte van het vigerende plan wijzigen op een aantal plaatsen de bouwvolumes. In het vigerende plan is een wijzigingsbepaling opgenomen om maximaal 3 meter af te wijken van het bouwvlak met een maximum van 15 %. Op enkele plaatsen is de afwijking groter.

De afstand van de bebouwing tot de bestaande woningen wordt in geen geval kleiner dan in het vigerende plan. Op een aantal plekken wordt deze juist vergroot. Zodoende vindt er geen verslechtering plaats ten opzichte van de bestaande woningen aan de Middenweg.

Parkeren

Voor project Villa Sonia zijn 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. De 7 woningen in de zuidrand hebben allemaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

4. WATERPARAGRAAF

Gelet op de beperkte wijziging van dit bestemmingsplan en het feit dat er (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Woongebied Andijk) geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zijn er geen directe gevolgen voor de waterhuishouding. In het vigerende plan is 761,3 vierkante meter bestemd als water. In de nieuwe situatie is dit 955,7 vierkante meter. Dit is een verruiming van de capaciteit voor waterberging waardoor een gunstigere situatie zal ontstaan met betrekking tot waterbergingscapaciteit.

Het bestemmingsplan heeft ten opzichte van het vigerende plan een positieve invloed op de waterhuishouding. Een nieuwe, meer uitgebreide waterparagraaf is dan ook niet in deze herziening opgenomen.

5. ECOLOGIE

Door HB adviesbureau is een quickscan Flora- en faunaonderzoek verricht, 3 september 2009. Hieruit blijkt dat door de intensieve wijze waarop het terrein wordt gebruikt, er nauwelijks dieren of planten aanwezig zijn. De singel met loofbomen en heesters kan mogelijk het biotoop zijn voor:

- Vogels: broedvogels zijn zeker te verwachten, zoals winterkoning, heggemus, merel, zanglijster, ekster.
- Zoogdieren: mol, bosmuis, huisspitsmuis - andere soorten niet waarschijnlijk; vleermuizen kunnen boven het terrein jagen. Gezien de relatief jonge bomen zonder holtes en de afwezigheid van gebouwen zijn vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet te verwachten.
- Amfibieën: niet waargenomen en niet te verwachten.
- Planten: geen beschermde planten waargenomen, deze worden ook niet verwacht.
- Reptielen, insecten: geen.

De voor dit kilometerhok vermelde rode lijst soorten zijn op deze locaties niet te verwachten.

Uit de veldverkenning blijkt dat in het projectgebied beschermde soorten alleen incidenteel zijn te verwachten. Per aanwezige beschermde soortgroep worden hieronder kort de consequenties aangegeven.

Vogels

Broedende vogels zijn zeker aanwezig. Meerjarig gebruikte nesten, zoals van roofvogels zijn niet waargenomen. De aanwezigheid van broedvogels betekent dat er geen werkzaamheden die broedende vogels verstoren mogen plaatsvinden. Vogels broeden in het algemeen in de periode april-juli. In deze

periode zijn werkzaamheden alleen mogelijk als vastgesteld is dat er geen nesten verstoord worden. Buiten de broedperiode zijn werkzaamheden mogelijk. Wij adviseren bij werkzaamheden in maart of augustus voor de zekerheid de struiken en bomen te onderzoeken of er niet toch vogels broeden.

Zoogdieren

De soorten die hier kunnen voorkomen staan op tabel 1 van de flora- en faunawet. Voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor de soorten in deze tabel.

Amfibieën/reptielen

Geen exemplaren uit deze soortgroepen waargenomen die zijn ook niet te verwachten.

Er zijn broedvogels aanwezig in bomen en struiken, Werkzaamheden aan deze bomen en struiken, of in de directe nabijheid ervan, dient plaats te vinden op een moment dat er geen broedvogels worden verstoord. Het winterhalfjaar is de aangewezen periode. Na het voltooien van de werkzaamheden zullen de natuurwaarden beter zijn dan hiervoor. Als voorzorgsmaatregelen wordt genoemd om bij voorkeur niet te werken in het broedseizoen. En Indien werkzaamheden in het broedseizoen, inspectie op nesten uitvoeren om verstoring uit te sluiten. Met inachtneming van de genoemde maatregelen, vormt het aspect ecologie verder geen belemmering voor de uitvoering van in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

6. ARCHEOLOGIE

Door RAAP archeologisch adviesbureau is archeologisch onderzoek uitgevoerd, 2 september 2009. Hieruit blijkt dat archeologisch inventariserend veldonderzoek niet noodzakelijk is in verband met verstoring door de aanleg van een sportveld. Eventuele archeologische resten zullen niet meer intact zijn.

Gebiedsgegevens

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort is aan het plangebied een hoge (in de noordwestelijke hoek) en een middelhoge kans (in de rest van het gebied) op het aantreffen van archeologische waarden toegekend op grond van de aanwezigheid van oude getijdengeulen in de ondergrond. Het is echter lastig om voor een project van deze beperkte grootte de IKAW te gebruiken. Deze is namelijk op een grote schaal (1 :50.000) opgesteld en is niet goed toepasbaar op de kleine schaal van dit project (Deeben e.a., 2008).

Het plangebied aan de Beldersweg ligt in een groter gebied waarvoor recent door RAAP een archeologisch bureauonderzoek² is uitgevoerd. Hierin wordt de onderhavige locatie behandeld als 'Locatie 8 (villa Delfia)'. Het bureauonderzoek behandelt de archeologische verwachting van het gebied op grond van meerdere bronnen in groter detail dan voor de landelijke IKAW is gebeurd. De verwachting is ook uitgesplitst per archeologische periode. Daarbij is voornamelijk -maar niet uitsluitend- gebruik gemaakt de Archeologische Verwachtingskaart voor De Streek (de Boer & Molenaar, 2006), een gedetailleerde (1:10.000) bodemkaart van De Streek (Ente, 1963), historisch kaartmateriaal en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN).

² Molenaar, S., 2008. Ontwikkelingslocaties Andijk, gemeente Andijk; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek. RAAP-rapport 1592. Weesp

Voor 'Locatie 8' is in het bureauonderzoek voor archeologische resten uit de Bronstijd een hoge (in de noordwesthoek) en lage (in de rest van het gebied) trefkans geformuleerd. Voor het gehele gebied geldt een hoge trefkans voor archeologische resten uit de Middeleeuwen, al wordt wel aangegeven dat van middeleeuwse vindplaatsen alleen nog de diepere sporen behouden zullen zijn omdat het oorspronkelijke veen waarop in de Middeleeuwen werd gewoond inmiddels verdwenen is. Voor archeologische resten uit de Nieuwe tijd geldt een lage trefkans. Alle te verwachten archeologische resten bevinden zich waarschijnlijk direct onder de bouwvoor, dus relatief zeer dicht aan de oppervlakte. Daarnaast stelt het bureauonderzoek vast dat de bodem hier reeds sterk verstoord is door de aanleg van sportvelden, waardoor hier geen intacte archeologische vindplaatsen meer worden verwacht. Het bureauonderzoek adviseert voor het plangebied aan de Beldersweg dan ook geen vervolgonderzoek. Volgens de gegevens uit het ARChEologisch Informatie Systeem ARCHIS liggen er drie terreinen met bekende archeologische waarden ten noorden van het plangebied: de West-Friese Omringdijk (monumentnummer 10671, CMA-code 20A-014), een scheepskerkhof die ontstaan is doordat een gat in de dijk na een overstroming in 1570 is gedicht door het afzinken van schepen (monumentnummer 5057, CMA-code 20A-006) en de historische kern van een dorpje tegen de West-Friese Omringdijk, 't Buurtje (monumentnummer '14876, CMA-code 204-020). De aanwezigheid van deze drie terreinen van hoge (dijk en dorp) en zeer hoge (scheepskerkhof) archeologische waarde hebben verder geen consequenties voor de archeologische verwachting in het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele archeologische waarnemingen gedaan die wijzen op bewoning in de Prehistorie: een 'bewoningslaagje' in de bodem (Archis-waarnemingsnummer 983), de losse vondsten van vuurstenen sikkels (Archis-waarnemingsnummer 39544 en 39522), enkele losse vondsten uit Prehistorie en Middeleeuwen (Archis-waarnemingsnummer 981) en grondsporen van greppels uit de Bronstijd (Archis-waarnemingsnummer 48492). In vergelijking met het bureauonderzoek uit 2008 blijken er in de tussentijd geen nieuwe waarnemingen bij gekomen te zijn.

Op basis van de archeologische verwachting is er onvoldoende redenen voor een onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg. Naar verwachting zullen archeologische resten in het plangebied niet meer intact zijn. Hiermee vormt het aspect archeologie

7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Indien bij een bestemmingsplan woningbouw mogelijk wordt gemaakt dient het kostenverhaal verzekerd te zijn. Dit geldt ook als de bouw van woningen pas na uitwerking van een bestemming mogelijk is. Dit kan door middel van het vaststellen van een exploitatieplan of een anterieure exploitatie overeenkomst, voor die gevallen waarin de gemeente niet of slecht deels eigenaar is van de betreffende gronden.

Voor alle ontwikkelingslocaties in dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten zijn hiermee verzekerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Inspraak en ter visie legging.

In verband met de beperkte wijziging van dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Woongebied Andijk zal inspraak worden overgeslagen. De diverse onderdelen zijn reeds onderwerp van discussie geweest inzake het bestemmingsplan Woongebied Andijk.

In het kader van het bestemmingsplan Woongebied Andijk is één zienswijze ingediend die betrekking heeft op de locatie. Deze zienswijze had betrekking op de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot de woningen aan de Middenweg. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het plan en heeft tevens niet geleid tot onthouding van goedkeuring. Evenmin is beroep ingesteld bij de Raad van State.

In de stedenbouwkundige opzet van de huidige plannen is rekening gehouden met de inhoudelijke bezwaren uit de zienswijze. In overleg met de appellant zijn of worden leilinden geplant. In het onderhavige bestemmingsplan is de afstand tussen de bestaande en toekomstige woningen niet gewijzigd.

Het plan zal direct als ontwerp ter visie worden gelegd.

8.2. Overleg

In verband met de aard en de kleinschaligheid van het bestemmingsplan is geen nieuw vooroverleg gehouden. Het reeds gehouden overleg over het vigerende bestemmingsplan en de goedkeuring van dat plan door de Gedeputeerde Staten wordt voldoende geacht. Wel zijn de navolgende instanties op de hoogte gebracht van de aanstaande ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Maatschappelijk	11
Artikel 5	Tuin	12
Artikel 6	Verkeer	13
Artikel 7	Water	14
Artikel 8	Wonen	15
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	18
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 10	Algemene bouwregels	19
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene ontheffingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 14	Algemene procedureregels	25
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	26
Artikel 15	Overgangsrecht	26
Artikel 16	Slotregel	27

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Villa Sonia" van de gemeente Andijk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0364.villasonia-vs01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en uitbouw:

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aangebouwd bijgebouw:

een indirect met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.8 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.11 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning:

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.12 bestaand (in relatie tot bebouwing):

de bebouwing zoals aanwezig van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.13 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw:

een zelfstandig gebouw behorende bij en ruimtelijk ondergeschikt aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, met een aan dat hoofdgebouw ondergeschikte functie.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwlaag, laag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond, hieronder wordt niet begrepen:

- een onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de onderliggende laag;
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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.

1.24 dakkapel:

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster.

1.25 dakopbouw:

een aanzienlijke doorbreking van het dakvlak.

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren aan personen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 erfbebouwing:

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheidt te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een aangebouwd bijgebouw.

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven en kinderopvang.

1.31 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P.

1.32 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;

- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen.

1.33 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot die perceelsgrens op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.2 bebouwde oppervlakte:

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.

2.3 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, Algemene bouwregels.

2.4 brutovloeroppervlakte:

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten worden opgeteld.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 grondoppervlakte:

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil.

2.8 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.

2.9 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, water, bruggen en duikers;
- b. voet- en fietspaden;
- c. perceelsontsluitingsweg;
- d. speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen en gemalen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. aan de functie als bedoeld onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaald onder a mag buiten het bouwvlak 20 m² aan gebouwen worden gebouwd mits:
 - de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
- e. op de gronden voor de naar een openbare weg gekeerde gevel: 1 m;
- f. voor het overige 2 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 m, met dien verstande dat bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd waarbij de bestaande maatvoering als maximale maatvoering geldt.

5.2.2

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 mogen aan de zij- en of voorgevel van een woning een erker of toegangsportaal worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- a. diepte gemeten uit de voorgevel niet meer dan 0,50 m bedraagt;
- b. de diepte gemeten uit de zijgevel niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- c. de breedte van de erker kleiner dient te zijn dan de helft van de breedte van de voorgevel van de woning;
- d. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
- e. de erker mag worden afgedekt met een kap mits de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van de woning.

5.2.3

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 mag bij ieder woning een overkapping (luifel) worden gebouwd met een oppervlakte van 5 m² en een bouwhoogte van maximaal de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 4 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water, bruggen en duikers;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen, gemalen.

6.2 Bouwregels

6.2.1

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m voor lichtmasten en voor overige andere bouwwerken niet meer dan 3 m.

6.2.2

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 mogen binnen de bestemming nutsgebouwtjes worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. groenvoorzieningen bruggen en duikers.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken tot een hoogte van 3 m;
- b. voor het overige uitsluitend andere bouwwerken mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 5 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de minimale bouwhoogte en breedte van duikers, bruggen en andere bouwwerken binnen de bestemming ten einde watergangen geschikt te maken of te houden ten behoeve van de doorvaarbaarheid, waarbij geëist kan worden dat de doorvaarhoogte meer dan 1,40 m en de breedte meer dan 2,50 m zal bedragen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan de functie onder a gebonden parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 11 m en de goothoogte niet meer dan 4,5 m;
- c. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°;
- d. bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij woningen mogen worden gebouwd mits:
 - de gronden buiten het bouwvlak voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
 - de goothoogte van de bijgebouwen of uitbreidingen woonruimte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
 - de bouwhoogte van de bijgebouwen of uitbreidingen woonruimte minimaal 1 m onder de bouwhoogte van de woning dient te blijven tot een maximum van 6 m;
 - de gronden buiten het bouwvlak voor ten hoogste 50% bebouwd mogen worden tot een maximum van 300 m² aan bijgebouwen en uitbreidingen woonruimte per woning;
 - uitbreidingen en bijgebouwen plat worden afgedekt dan wel met een kap met een dakhelling die in graden gelijk of kleiner is dan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m en voor de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- f. de hoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

8.3 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming "Wonen" te verruimen door in een woning de functie "bed en breakfast" toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden;

- b. de bedrijfsfunctie maximaal 40% van het woonoppervlak mag beslaan tot een maximum van 75 m²;
- c. geen bedrijfsactiviteiten "bed en breakfast" zijn toegestaan in vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- d. de capaciteit niet meer dan 2 kamers mag bedragen;
- e. de woning dient door de hoofdgebruiker te worden gebruikt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden voor omliggende gronden;
- g. de activiteit niet leidt tot een aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting in de omgeving en het verkeer en niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- h. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dien te worden voorzien;
- i. voor het overige de bepalingen in lid 8.2 van toepassing blijven.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 9 Anti-dubbeltelregel**

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

10.1.1

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouw grens niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens niet meer dan 1 m overschrijden.

10.1.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 10.1.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 1,50 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
- b. toegangen van bouwwerken;
- c. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
- d. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- e. gevel en kroonlijsten en overstekende daken;
- f. balkons en galerijen;
- g. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
- h. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken.

10.2 Bebouwing over water

Voor zover langs watergangen bijgebouwen zoals botenhuizen zijn gebouwd mag boven het water een overstekend dak of luifel worden gebouwd met diepte van maximaal 2 m gemeten uit de bestemmingsgrens van de bestemming "Water".

10.3 Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

10.4 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

10.5 Onderkeldering

10.5.1

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,50 m onder peil.

10.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.5.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen verbod op strijdig gebruik ex artikel 7.10 Wro

Ingevolge artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

11.2 Bijzonder gebruiksverbod

11.2.1

Onverminderd het bepaalde in lid 11.1 van dit artikel is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

11.2.2

Onverminderd het bepaalde in lid 11.1 is het in ieder geval verboden bouwwerken te gebruiken voor een seksinrichting en voor detailhandel, voor zover zulks niet expliciet is toegestaan ingevolge de bestemmingsregels.

11.3 Uitzonderingen gebruiksverbod

11.3.1

Het bepaalde in lid 11.1 is niet van toepassing op het medegebruik van woningen en/of aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de woning met een maximum van 75 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

11.3.2

Het bepaalde in lid 11.2.1 van dit artikel is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;

- c. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

11.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het medegebruik van woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de woning met een maximum van 75 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- e. er, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
- f. er geen vergunningplichtige activiteiten op grond van de Wet milieubeheer mogen plaatsvinden.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
- b. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidinglijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, bouwhoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten;
- d. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de hoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, op een koppeling van voorzieningen met bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied.
- e. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een artistiek kunstwerk, antennes e.d. tot een hoogte van 15 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene ontheffingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en aanduidingen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 15% zal worden gewijzigd en de verschuiving niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. het wijzigen van de bestemmingen ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" ten behoeve van het verschuiven van bouwvlakken met niet meer dan 5 m, mits een aangepast stedenbouwkundig plan hiertoe aanleiding geeft.

Artikel 14 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing, zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

15.1.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10 %.

15.1.3

Lid 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1

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

15.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.2.1, 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.

15.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 15.2.1 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.

15.2.4

Lid 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Villa Sonia.

VERBEELDING

