

Wijzigingsplan

Ex artikel 11 WRO

Betreft:
Kerklaan 17 te Musselkanaal

Kadastraal bekend:
Gemeente Onstwedde, sectie M, nummer 5569

Op 4 juni 2009 heeft de Kleine Commissie mij omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan geadviseerd.

3. Criteria voor de besluitvorming

Volgens artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 11, vierde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan de goedkeuring slechts worden onthouden:

- wegens strijd met het recht;
- wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening.

4. Beoordeling van het plan

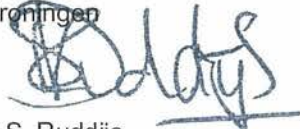
Ik heb vastgesteld dat het plan volgens de in het moederplan voorgeschreven voorbereidingsprocedure tot stand is gekomen. Tevens voldoet het plan aan de in het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden. Ik acht het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

5. Besluit

Op grond van het voorgaande keur ik uw besluit goed.

Hoogachtend,

Namens Gedeputeerde Staten van
Groningen



D.S. Ruddijs
(Het hoofd van de
Afdeling Ruimtelijke Plannen).

Mijn besluit moet door Burgemeester en Wethouders worden bekend gemaakt en ter visie worden gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (art. 54, lid 2 sub b en art. 56b, lid 1) treedt mijn besluit in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat geval treedt mijn besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stadskanaal;

Gelezen het verzoek van de heer en mevrouw Kaijser, Molenweg 17 te Ter Apel om het bestemmingsplan Musselkanaal te wijzigen voor wat betreft het perceel gelegen aan de Kerklaan 17;

overwegende dat:

- het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Musselkanaal van de gemeente Stadskanaal, met de bestemming "Horecadoeleinden 2";
- artikel 42 van de voorschriften van het bestemmingsplan Musselkanaal de mogelijkheid is gegeven om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Horecadoeleinden 2" te wijzigen in "Woondoeleinden 3 en/of Tuin";
- op 25 november 2008 is besloten om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan Musselkanaal;
- de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan Musselkanaal, is aangegeven in het ontwerp "Wijzigingsplan Kerklaan 17" van 5 februari 2009, nr. NL.IMRO.0037.0200WZ0901-;
- het ontwerp besluit tot wijziging vanaf 5 februari 2009 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- deze ter inzage legging vooraf in De Kanaalstreek, in de Staatscourant en via de gemeentelijke website is bekendgemaakt;
- geen zienswijzen danwel bedenkingen op ons voornemen zijn ingebracht.

Gelet op artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 42 en artikel 43 van het bestemmingsplan Musselkanaal.

Besluit:

- I Het "Wijzigingsplan Kerklaan 17" nr. NL.IMRO.0037.0200WZ0901-, conform het ter inzage gelegde ontwerp vast te stellen.

Stadskanaal, 7 april 2009

Burgemeester en wethouders

J.J.J. van Huffelen
secretaris

J.J. Stavast
burgemeester



Wijzigingsplan

Ex artikel 11 WRO

Goedgekeurd door G.S. van Groningen
d.d. 5-6-09 , nr 175112 , RP.
Namens hen: 
D.S. Ruidijs
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Plannen

Inhoud

1.	Inleiding	4
	1.1 Doel	
	1.2 Beschrijving plangebied	
2.	Toetsing aan ruimtelijk beleid	5
	2.1 Provinciaal beleid	
	2.1.1 POP II	
	2.2 Gemeentelijk beleid	
	2.2.1 Structuurplan “De gemeente van straks: Stadskanaal in 2010”	
	2.2.2 Bestemmingsplan Musselkanaal 2007	
3.	Milieu aspecten	6
	3.1 Geluid/verkeer	
	3.2 Water	
	3.3 Bodem	
	3.4 Ecologie	
	3.5 Archeologie	
4.	Afweging	7
5.	Economische uitvoerbaarheid	8
6.	Juridische aspecten	9
Bijlage 1	Plankaart huidige situatie	
Bijlage 2	Situering plangebied	
Bijlage 3	Afbeelding huidige situatie	
Bijlage 4	Relevante bestemmingsvoorschriften	

Toelichting

Toelichting deel uit makende van de procedure ex artikel 11 WRO

1. Inleiding

Voor het perceel aan de Kerklaan 17 te Musselkanaal is een verzoek ingediend tot het wijzigen van de bestemming van dit perceel. In het geldende bestemmingsplan "Musselkanaal" is de bestemming "Horecadoeleinden 2" aan het perceel toegekend (zie bijlage 1). De gewenste bestemming van dit perceel is een woonbestemming.

De heer A. Kaijser heeft zijn pand aan de Kerklaan 17 in Musselkanaal te koop aangeboden. Het horecabedrijf is gesloten en het pand is al vanaf 1985 niet meer bewoond. De heer Kaijser heeft een koper gevonden onder de voorwaarden dat het pand een woonbestemming krijgt. In het bestemmingsplan "Musselkanaal" heeft dit pand de bestemming "Horecadoeleinden 2". Deze bestemming is voor horeca en bestaande woningen. Omdat de heer Kaijser het pand wil verkopen en geen gebruik maakt van de horecadoeleinden, kan de wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden worden gebruikt. Sinds 1989 heeft dit pand de bestemming "Horecadoeleinden 2". Daarvoor had het een woonbestemming.

1.1 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het voorzien in een juridisch planologisch kader ten behoeve van het wijzigen van de bestemming van het perceel in woondoeleinden. Deze rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is voor het kunnen doorlopen van de procedure artikel 11 WRO.

1.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich kadastraal in de Gemeente Onstwedde, sectie M, nummer 5569. Het perceel heeft een oppervlakte van 1935 m².

De exacte ligging van het plangebied is weergegeven in bijlage 2. In bijlage 3 is een foto van de bestaande situatie van het plangebied weergegeven.

2. Toetsing aan ruimtelijk beleid

2.1 *Provinciaal beleid*

2.1.1 POP II

In POP II wordt de mogelijkheid geboden voor het gebruik van vrijkomende waardevolle panden zoals oude boerderijen om zo nieuwe en bestaande activiteiten op het gebied van o.a. wonen stimuleren. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de leefbaarheid van het platteland en het in stand houden van het cultureel erfgoed. De POP II laat aantallen te bouwen woningen per gemeente(n) mede afhangen van de mate waarin wordt voorzien in de vraag naar hoogwaardige woonkwaliteit en een bijdrage wordt geleverd aan de beeldkwaliteit.

De POP II stimuleert het bewonen van oude boerderijen, met name aan de randen van de steden en dorpen. Het betreffende perceel met pand is een voormalig woonboerderij die gebruikt wordt voor horecadoeleinden. Een wijziging naar woondoeleinden levert hierdoor een bijdrage aan de aanwezige woon- en beeldkwaliteit.

2.2 *Gemeentelijk beleid*

2.2.1 Structuurplan “De gemeente van straks: Stadskanaal in 2010”

Het structuurplan is in 1998 vastgesteld, en biedt inzicht in de verwachte en gewenste ontwikkeling binnen de gemeente Stadskanaal. Het beschrijft de ontwikkelingen tot 2010 en daarna. Voor het op peil houden van het inwonerstal en tegemoetkoming aan woonwensen van diverse doelgroepen zal zowel kwalitatieve en kwantitatieve zin ingespeeld moeten worden op de vraag naar bepaalde type woningen.

De wijziging naar een woonbestemming sluit aan op dit beleid. De vraag naar vrijstaande woningen is voldoende aanwezig. Dit in tegenstelling tot horecagerelateerd wonen.

2.2.2 Bestemmingsplan Musselkanaal

De grond is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Musselkanaal” vastgesteld op 29 oktober 2007 en goedgekeurd door gedeputeerde staten der provincie Groningen op 24 juni 2008. In dit bestemmingsplan is aan het betreffende perceel de bestemming “Horecadoeleinden 2” toegekend. In het bestemmingsplan is met betrekking tot het perceel van de heer A. Kaijser de volgende bepalingen opgenomen:

Artikel 22.1:

- Gebouw bestemd voor horecabedrijven categorieën 1 en 2;
- Gebouw bestemd voor woning, voorzover bestaande woning betreft.

Artikel 42 sub a:

- Wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden 1 t/m 6 en tuin.

In de huidige situatie is het niet mogelijke het pand als woning te gebruiken zonder uitbating van de horeca. De heer A. Kaijser wil dit pand verkopen, een pand met bestemming “Woondoeleinden 3 en Tuin” is over het algemeen beter te verkopen. En deze woonboerderij past binnen de bouwvoorschriften van dit artikel. Dit pand is omgeven met woningen en vormt geen belemmering in de ontwikkelingsmogelijkheden van de functies in de omgeving. Het pand zal in de nieuwe situatie niet veel veranderen. De transformatie naar een woonhuis zal het woonkarakter van de omgeving versterken. Tevens zal een woonfunctie de sociale veiligheid versterken. De aangrenzende gronden worden in de nieuwe situatie niet in hun

gebruiksmogelijkheden aangetast. Een woonbestemming past bij het karakter van het pand en omgeving.

2.2.2 Volkshuisvesting

De invloed van de wijziging van de bestemming op de woningmarkt is zeer gering, aangezien er op het perceel al een woning aanwezig is, zij het dat deze woning als bedrijfswoning gebruikt kon worden.

3. Milieu aspecten

3.1 Geluid/verkeer

Met het oog op de aanwezigheid van de 30-km weg Kerklaan is voor het realiseren van een woonbestemming, die direct daaraan grenzen geen verklaring hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

3.2 Water

In de toekomstige situatie zal het gebied niet worden veranderd. En heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3.3 Bodem

Voor de artikel 11 procedure is geen (nieuw) bodemonderzoek noodzakelijk. Het is op redelijke wijze aan te nemen dat op het betreffende perceel geen bodemverontreiniging aanwezig is.

3.4 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijnen en de Flora- en Faunawet.

Aangezien de wijziging geen ruimtelijke ingreep inhoud is een overweging niet aan de orde.

3.5 Archeologie

Ook voor archeologie geldt dat er geen ruimtelijke ingreep plaatsvindt en dus ook geen wijziging in de bodem.

4. Afweging

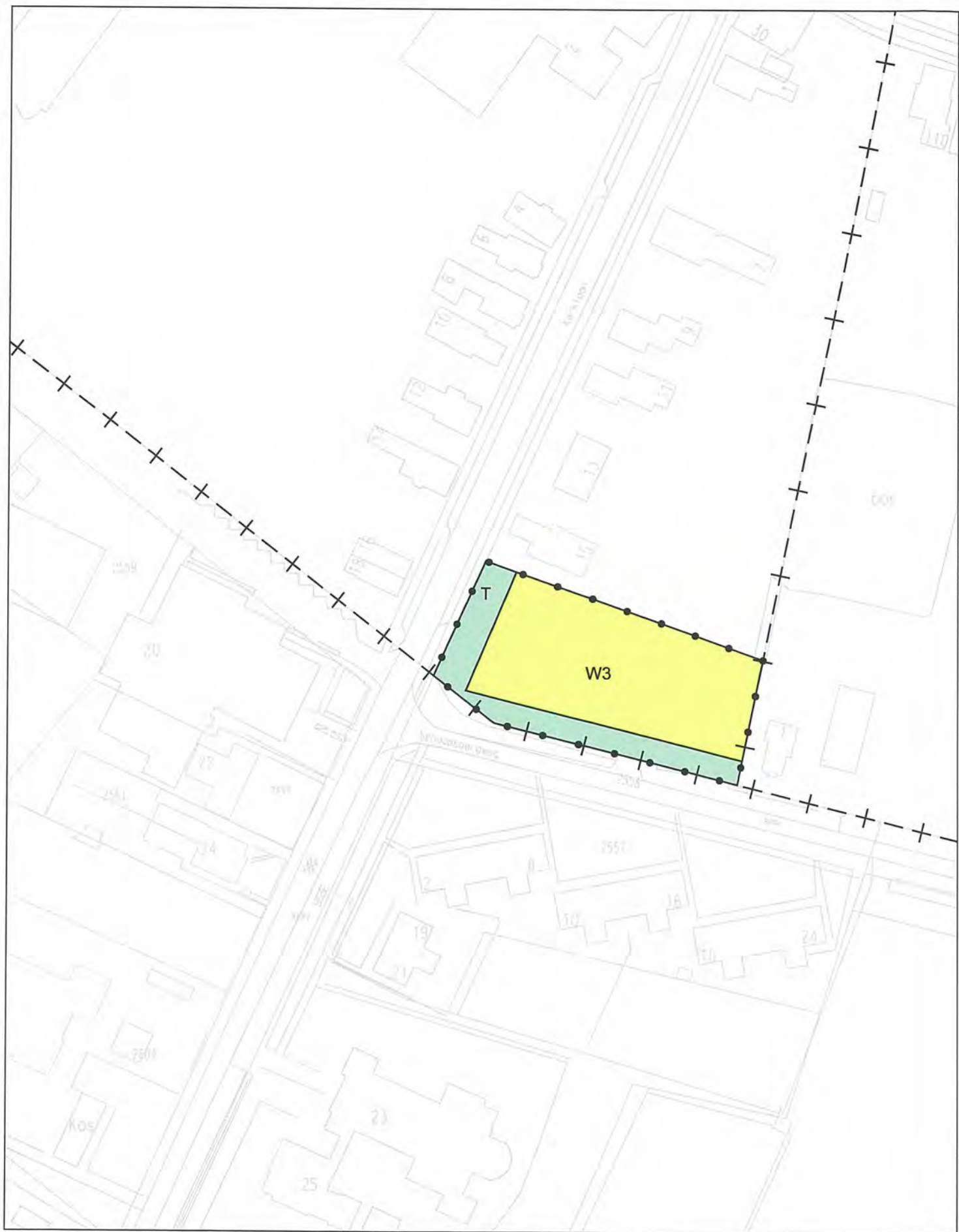
De wijziging naar Woondoeleinden 3 en Tuin vormt geen belemmeringen ten aanzien van de ruimtelijke inpasbaarheid en de milieuaspecten. De voormalig woonboerderij past goed in de huidige ruimtelijke context. Er is vrijwel geen uiterlijke aanpassing nodig om het pand geschikt te maken voor bewoning.

5. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.

6. Juridische aspecten

De wijziging houdt in, dat de bestemmingsplankaart wordt gewijzigd zoals op de bijgevoegde tekening is aangegeven, en bestemmingsbepaling uit de voorschriften worden gewijzigd naar Woondoeleinden 3 en Tuin (zie bijlage 4).



BESTEMMINGEN

- T Tuin
- W3 Woondoeleinden 3

AANDUIDINGEN

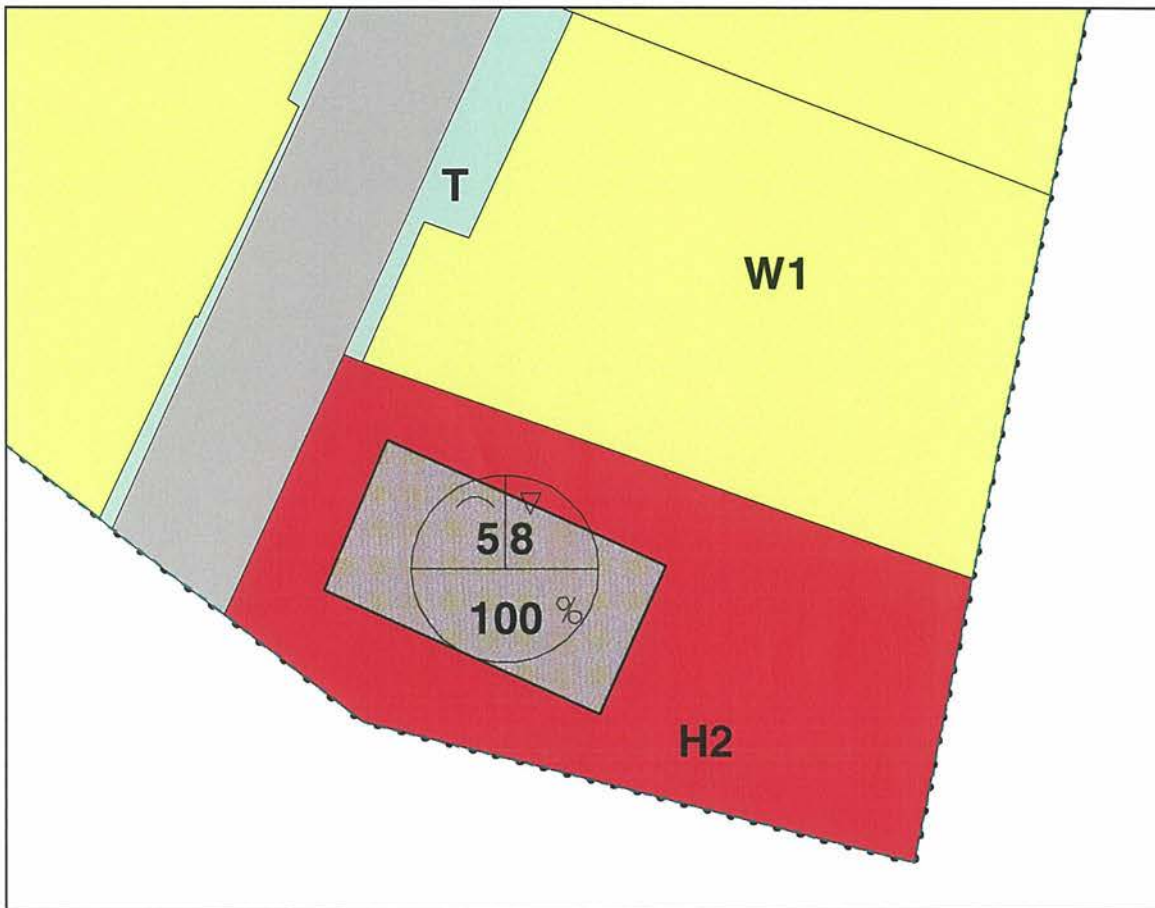
- Plangebiedgrens
- Bestemmingsgrens
- Gemeentegrens
- Provinciegrens
- Topografische ondergrond

vastgesteld door het college van Burgemeester & Wethouders
 van de gemeente Stadskanaal
 bij besluit van: 07-04-2009 nr.
 secretaris: *[Handwritten Signature]* burgemeester: *[Handwritten Signature]*


































goedgekeurd door gedeputeerde staten
 van de provincie Groningen
 bij besluit van: nr.
 mij bekend:
 de griffier der staten Groningen

Stadskanaal				
Plangebied: Wijziging bestemming Kerklaan 17		Schaal 1 : 1000		
Locatie: Kerklaan 17 te Musselkanaal		Getekend: mw. ing. J.P. Dam Datum: 19-11-2008		
reg. nr.: 0037.0200WZ0901	Projectnaam: Musselkanaal	Bestandsnaam: p-NL.IMRO.0037.0200WZ0901-1.dgn	Gew.: J.P. Dam	D.D.: 07-04-2009

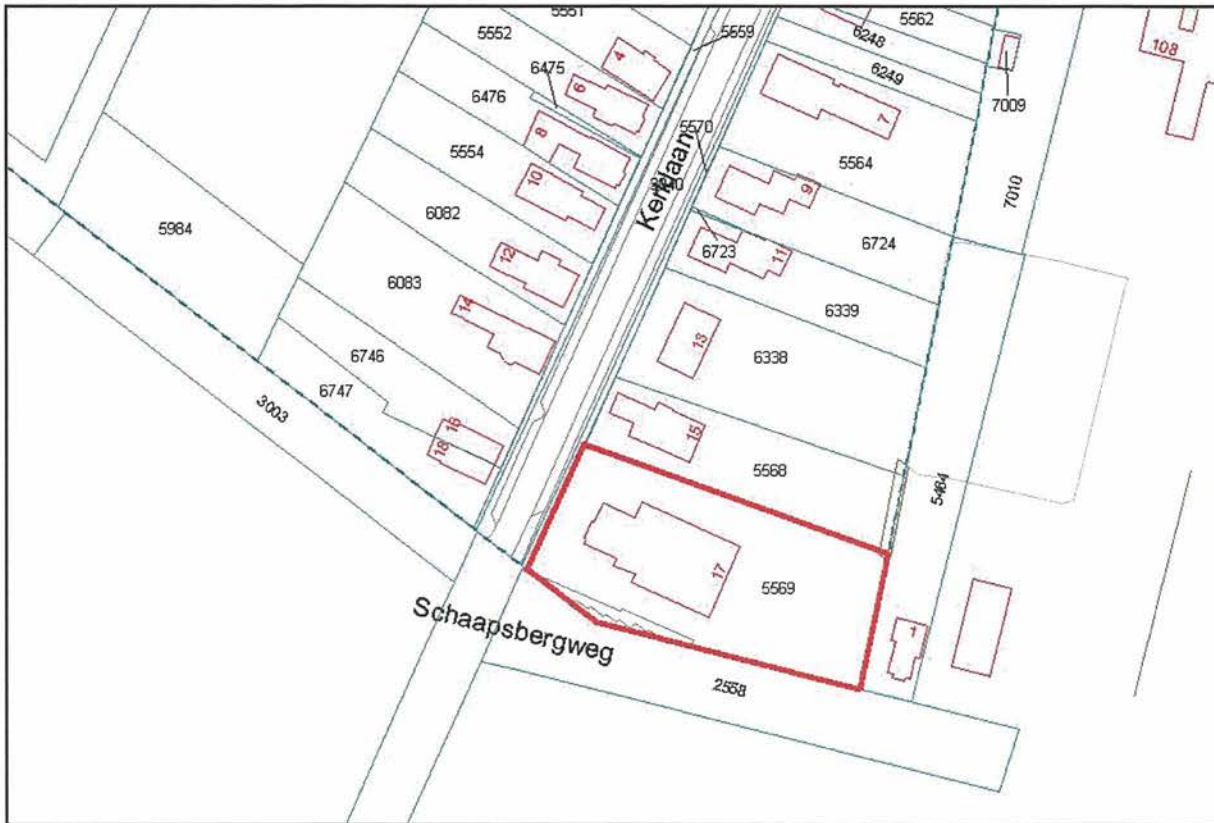
Bijlage 1 Plankaart huidige situatie



Enkel bestemmingen

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|
|  | Woondoeleinden 1 |  | Horecadoeleinden 1 |
|  | Woondoeleinden 2 |  | Horecadoeleinden 2 |
|  | Woondoeleinden 3 |  | Agrarische bedrijven |
|  | Woondoeleinden 4 |  | Kwekerijbedrijven |
|  | Woondoeleinden 5 |  | Verblijfsrecreatieve doeleinden |
|  | Woondoeleinden 6 |  | Verkeersdoeleinden |
|  | Woondoeleinden gestapeld |  | Verkeers- en verblijfsdoeleinden |
|  | Wooncentrum |  | Verkeersdoeleinden railverkeer / spoorwegdoeleinden |
|  | Centrumdoeleinden |  | Agrarische cultuurgrond |
|  | Tuin |  | Nutsdoeleinden |
|  | Bedrijfsdoeleinden |  | Groenvoorzieningen |
|  | Bedrijventerrein |  | Begraafplaats |
|  | Verkooppunt van motorbrandstoffen |  | Bos |
|  | Sportdoeleinden |  | Woonschepen |
|  | Maatschappelijke doeleinden |  | Water |
|  | Detailhandelsdoeleinden 1 | | |
|  | Detailhandelsdoeleinden 2 | | |
|  | Dienstverlening | | |

Bijlage 2 Situering plangebied



Bijlage 3 Afbeelding bestaande situatie



Luchtfoto Kerklaan

Bijlage 4 Relevante bestemmingsplanvoorschriften

Artikel 22 Horecadoeleinden 2

22.1 Bestemmingsbeschrijving

De op de kaart voor Horecadoeleinden 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen voor:
 - 1. horecabedrijven categorieën 1 en 2;
 - 2. woningen, voorzover het bestaande woningen betreft;
- b. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt;

- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 42 Wijzigingbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat:

- a. de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Detailhandeldoeleinden 1, Detailhandeldoeleinden 2, Dienstverlening, Horecadoeleinden 1, Horecadoeleinden 2, Agrarische bedrijven en/of Kwekerijbedrijven wordt gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden 1, Woondoeleinden 2, Woondoeleinden 3, Woondoeleinden 4, Woondoeleinden 5 en/of Woondoeleinden 6 en/of Tuin, mits:
 - 1 De te bouwen woonhuizen voldoen aan de voor het gebied relevante milieuaspecten, waaronder de aspecten geluid en geur;
 - 2 De woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
 - 3 De te realiserende woningen in overeenstemming zijn met het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
 - 4 Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5 De cultuurhistorische waarden van het gebied behouden blijven;
 - 6 Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 3, artikel 4, artikel 5, artikel 6, artikel 7, artikel 8 en/of artikel 10 van toepassing zijn;

Artikel 5. Woondoeleinden 3

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woondoeleinden 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen en erven;
- e. verhardingen;
- f. water;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2. Bouwvoorschriften

5.2.1. Gebouwen

- het bebouwingspercentage per bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen, tenzij het bestaande bebouwingspercentage groter is, in welk geval het bestaande bebouwingspercentage als maximaal bebouwingspercentage geldt.

5.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte geldt;
- d. het aantal hoofdgebouwen per bouwperceel mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "invullocatie", in welk geval het aantal hoofdgebouwen per bestemmingsvlak ten hoogste het op de kaart in het bestemmingsvlak aangegeven aantal mag bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 2 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 9 m bedragen;
- h. een hoofdgebouw mag uitsluitend zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° mag bedragen.

5.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 50 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel minder bedraagt dan 500 m²;
 2. 60 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel en tuin minder bedraagt dan 1.000 m²;

3. 70 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel en tuin minder bedraagt dan 1.500 m²;
 4. 80 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel en tuin minder bedraagt dan 2.000 m²;
 5. 90 m², indien de oppervlakte van een bouwperceel en tuin meer bedraagt dan 2.000 m²;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - c. overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag ten hoogste 6 m bedragen;
 - f. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - g. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens dient ten minste 1 m te bedragen;
 - h. in afwijking van het bepaalde in sub g mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, indien de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, minder bedraagt dan 50 m².

5.2.4. *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

5.3. **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 sub b en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens wordt gebouwd, mits:
 1. rekening wordt gehouden met de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de hoofdgebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- b. het bepaalde in lid 5.2.4 sub b en toestaan dat antennemasten kunnen worden gebouwd tot een hoogte van 8 m.

5.4. **Aanlegvoorschriften**

5.4.1. *Aanlegvergunningplichtige werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het slopen van bebouwing langs de Schoolstraat, Schoolkade, Sluisstraat, Sluiskade, Marktstraat, Marktkade, Aweg en Akade.

5.4.2. *Toegestane werkzaamheden*

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.4.3. *Voorwaarden*

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

5.5. Gebruiksvoorschriften

5.5.1. Verbodsbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.5.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezige bebouwing, bouwvergunningsvrije bouwwerken daaronder niet begrepen;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 3. de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis niet worden uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 4. de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig worden aangetast;
 5. er onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
 6. het milieuvergunning- of meldingsplichtige inrichtingen betreft;
 7. de reclame-uitingen niet voldoen aan de betreffende bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- g. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- h. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

5.6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

5.6.1. Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 5.4.1 en 5.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10. Tuin

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor **Tuin** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers;
- c. overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. water;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2. Bouwvoorschriften

10.2.1. Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende bepalingen:

- a. een erker mag aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de voortuin mag bedragen, met dien verstande dat de diepte ten hoogste 1,5 m mag bedragen;
 2. de breedte van een erker ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt, tenzij sprake is van twee aaneen te bouwen erkers voor twee afzonderlijke, aaneen gebouwde woonhuizen;
- b. een erker mag aan de zijgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de diepte van de erker ten hoogste 1 m mag bedragen, gemeten vanaf de gevel waaraan de erker gebouwd is;
 2. de breedte van een erker ten hoogste twee derde van de breedte van de zijgevel mag bedragen, tenzij het een hoekgevel betreft, in welk geval de lengte ten hoogste 2,5 m, gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. de afstand van een erker tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m dient te bedragen;
- c. de bouwhoogte van een erker is ten hoogste gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

10.2.2. Overkappingen:

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. een overkapping mag voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de diepte van een overkapping ten hoogste 1 m mag bedragen, gemeten vanaf (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. de breedte van een overkapping ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 m bedragen.

10.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bouwperceel ten hoogste 2 m² bedragen;

- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
- c. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 6 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

10.3. Gebruiksvoorschriften

10.3.1. Verbodsbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

10.3.2. Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- f. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden.

10.4. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

10.4.1. Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 10.4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

10.6. Wijzigingsbevoegdheid

- de bestemming Tuin wordt gewijzigd in de bestemmingen Woondoeleinden 1, Woondoeleinden 2, Woondoeleinden 3, Woondoeleinden 4, Woondoeleinden 5 of Woondoeleinden 6, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van een veranderende situering van het bestaande hoofdgebouw;
 2. het aantal hoofdgebouwen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
 3. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 2 m bedraagt;
 4. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving en voldoet aan de voor het gebied relevante milieuaspecten, waaronder de aspecten geluid en geur;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. de cultuurhistorische waarden van het gebied behouden blijven;
 7. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 3, artikel 4, artikel 5, artikel 6, artikel 7 of artikel 8 van toepassing zijn.

10.7. Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 10.6 is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot wijziging op grond van lid 10.6 waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de ter inzage legging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot wijziging.

