

V o o r s c h r i f t e n

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	TECHNISCHE BEPALINGEN	
Artikel 1	Aanvullende begripsbepalingen	4
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	
Artikel 2	Wonen – 1 en 2	6
Hoofdstuk 3	AANVULLENDE BEPALINGEN	
Artikel 3	Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 4	Overgangsrecht	12
Artikel 5	Slotbepaling	13

Hoofdstuk 1 TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1 Aanvullende Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het Uitwerkingsplan Vrijburgh 2015;

1.2 kaart:

De bij het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 0090.UP2015SVR.0401;

1.3 scheidingslijn:

Een aanduiding op de kaart die de aangegeven maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximaal aantal woningen en gestapelde woningen onderscheidt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 2 Wonen – 1 en 2

2.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en na een vrijstelling, voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. erven en tuinen;
- d. paden;
- e. parkeren,
met de daarbij behorende
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.2 Bouwvoorschriften

2.2.1. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

2.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaande woonhuizen en halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- c. per bouwvlak of door middel van een scheidingslijn onderscheiden gedeelte daarvan mag ten hoogste het op de kaart aangegeven maximaal aantal woningen worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van een bouwperceel bedragen en mag bovendien niet groter zijn dan:
 1. 150 m² bij vrijstaande woonhuizen;
 2. 120 m² bij halfvrijstaande woonhuizen;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelbouwgrens te worden gebouwd;
- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok aaneengebouwde hoofdgebouwen tot een zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- g. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen op de kaart is bepaald ter zake van de "maximale goothoogte" en de "maximale bouwhoogte";
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal:
 1. 15 m bedragen bij vrijstaande woonhuizen;
 2. 12 m bedragen bij halfvrijstaande woonhuizen.

2.2.3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en dienen op een afstand van ten

minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, maar:

1. er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 m vóór die gevel worden gebouwd, met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 2. er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag ten hoogste 50% bedragen van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en achtererf (voor zover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mag bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
- c. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen op de zijgrens van het bouwperceel, welke hoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
1. voor aan- en uitbouwen een hoogte van maximaal 1 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. voor bijgebouwen een hoogte van maximaal 5 m.

2.2.4. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, maar:
 1. er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,2 m vóór die gevel worden gebouwd, met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 2. er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw mag de diepte maximaal 4 m bedragen uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per woning mag ten hoogste 50% bedragen van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en achtererf (voor zover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mag bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
- d. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen op de zijgrens van het bouwperceel, welke hoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 1. voor aan- en uitbouwen een hoogte van maximaal 1 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. voor bijgebouwen een hoogte van maximaal 5 m.

- 2.2.5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
 - b. de hoogte van palen of masten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
 - c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

2.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

- 2.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten aanzien van het bepaalde:
- a. in 2.2.2. onder e, voor het bouwen van de voorgevel van het hoofdgebouw met een punt in de naar de weg toegekeerde bouwgrens;
 - b. in 2.2.2. onder f, voor het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens;
 - c. in 2.2.3. onder a, voor het bouwen van een aan-, uit- of bijgebouw ten hoogste 1 m voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, uitsluitend bij eindwoningen van blokken van hoofdgebouwen.
- 2.3.2. Burgemeester en wethouder betrekken bij de beoordeling of al dan niet vrijstelling zal worden verleend in ieder geval de volgende omstandigheden:
- a. de functie van het bouwwerk;
 - b. de hoogte van het aangevraagde bouwwerk, mede in relatie tot de hoogte van andere bouwwerken op het erf en op aangrenzende percelen;
 - c. lengte van het bouwwerk, in relatie tot de naastliggende erfgrans;
 - d. de afstand tot de erfgrans.

Daarnaast wordt een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager bij het verlenen van de vrijstelling enerzijds en het algemeen belang en de belangen van belanghebbenden anderzijds.

- 2.3.3. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 16. (Algemene procedurebepalingen) van het bestemmingsplan "Vrijburgh".

2.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

- 2.4.1. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 13 van het bestemmingsplan "Vrijburgh" wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden anders dan ten behoeve van een aan huis gebonden beroep, tenzij een vrijstelling voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is verleend.

2.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 2.5.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 13 van het bestemmingsplan "Vrijburgh" en 2.4.1 ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:
 - a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer, zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, of sprake is van onevenredige hinder voor omwonenden;
 - b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
 - c. de te gebruiken vloeroppervlakte niet meer dan 1/3 van de brutovloeroppervlakte van de woning bedraagt;
 - d. geen verkeers- of parkeeroverlast wordt veroorzaakt.
- 2.5.2. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 16 (Algemene procedurebepalingen) van het bestemmingsplan "Vrijburgh".

Hoofdstuk 3 AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 3 Anti-dubbelregel

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

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 4.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 4.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 4.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:
"Voorschriften van het Uitwerkingsplan Vrijburgh 2015"

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Smallingerland,
bij besluit van 19 november 2015

Burgemeester,

Secretaris,