

V O O R S C H R I F T E N,
=====

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Oranjedorp", regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen aan de Bladderswijk OZ en de Oosterwijk WZ te Oranjedorp.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	ALGEMENE BEPALINGEN
artikel 1.1	Begripsbepalingen
1.2	Wijze van meten
1.3	Vrijstellingsbepalingen
Hoofdstuk II	BESTEMMINGSBEPALINGEN
artikel 2.1	Woondoeleinden categorie Wv
2.2	Woondoeleinden (tuin)
2.3	Water
Hoofdstuk III	GEBRUIKSBEPALING
artikel 3.1	Gebruik van gronden en bouwwerken
Hoofdstuk IV	OVERGANGSBEPALING
artikel 4.1	Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken
Hoofdstuk V	SLOTBEPALING
artikel 5.1	Strafbepaling
5.2	Titel

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALING

Artikel 1.1 Begripsbepalingen.

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het bestemmingsplan of het plan,
het bestemmingsplan "Oranjedorp", regelende de bestemming en het gebruik van gronden en bouwwerken, gelegen aan de Bladderswijk OZ en de Oosterwijk WZ te Oranjedorp, zoals het plan is vervat in sub de b. bedoelde kaart en in deze voorschriften;
- b. kaart,
de tekening, genummerd 95.065 op schaal 1 : 2500 van het plan;
- c. bouwperceel,
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan;
- d. perceelgrens,
een lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
- e. woonhuis,
een gebouw, dat dient voor de huisvesting van mensen;
- f. bebouwingsoppervlak,
een door grenslijnen van de bebouwing op de kaart omgeven oppervlak, waarbinnen volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht;
- g. bouwwerk,
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- h. gebouw,
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- i. bijgebouw
een vrijstaand gebouw, behorend bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

- j. hoofdgebouw,
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- k. ander bouwwerk,
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, m.u.v. windturbines/molens;
- l. bebouwing,
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- m. aanbouw,
een gebouw, dat is gebouwd aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

Artikel 1.2 Wijze van meten.

- 1. Waar in het plan wordt gesproken van:
 - a. goothoogte,
wordt deze gemeten vanaf de bovenkant van de aanliggende afgewerkte terrein tot de bovenkant van de goot, dan wel bij toepassing van een platte afdekking tot de bovenkant van het boeibord van het platte dat, met dien verstande, dat het aanliggende afgewerkte terrein wordt gemeten ter plaatse van hoofdingang;
 - b. hoogte,
wordt deze gemeten vanaf de bovenkant van het afgewerkte terrein, voor de bepaling waarvan het gestelde sub a. geldt, tot het hoogste punt van het bouwwerk, uitstekende ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen buiten beschouwing gelaten; voor zover het antennes betreft wordt de hoogte gemeten vanaf de voet van de antenne;
 - c. afstand tot de erfscheiding,
wordt de kortste afstand gemeten tussen de gevel van het hoofdgebouw, gevels van aanbouwen en bijgebouwen buiten beschouwing gelaten en de erfscheiding;

2. Anti-dubbelbepaling

Grond, welke eenmaal bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd en moest worden genomen, hetzij als bouwperceel hetzij anderzins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 1.3 Vrijstellingsbepalingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, perceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen;
 3. de hoogte van een ander bouwwerken niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3 meter bedraagt;
 - d. het in geringe mate, doch niet meer dan 5 meter, afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakten (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. het oprichten van andere bouwwerken, met uitzondering van windturbines/molens, met een hoogte van maximaal 25 meter, met dien verstande, dat:
 1. wanneer de hoogte meer dan 12 meter gaat bedragen, gedeputeerde staten, voordat de vrijstelling wordt verleend, hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben;

2. in het geval het gaat om antennes, tevens uit een advies van de directeur-generaal van de centrale direktie der P.T.T. moet blijken, dat een grotere hoogte noodzakelijk is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden ten aanzien van de situering van bouwwerken stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing daarvan ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
3. De in het eerste lid genoemde vrijstellingen mogen (bovendien) slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 2.1 Woondoeleinden, categorie Wv

1. De op de kaart voor woondoeleinden (categorie Wv) aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woonhuizen met daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande, dat:
 - a. hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven grenslijnen van de bebouwing mogen worden opgericht;
 - b. de dakhelling van hoofdgebouwen niet minder dan 35 graden mag bedragen;
 - c. de goothoogte van:
 1. hoofdgebouwen niet meer dan 3.50 meter mag bedragen;
 2. aanbouwen en bijgebouwen niet meer dan 3.00 meter mag bedragen;
 - d. per bebouwingsoppervlak niet meer dan een woning mag worden opgericht;
 - e. de totale of gezamenlijke oppervlakte van (een) aanbouw(en) en/of (een) bijgebouw(en) mag niet meer bedragen dan:
 1. 50 m² per woning;
 2. 100 procent van de grondvloer-oppervlakte van de desbetreffende woning (hoofdgebouw);
 3. 50 procent van het onbebouwde erf, voor zover dit is gelegen langs de zij en achtergevel van de desbetreffende woning;

- f. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3 meter, tenzij het erf en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in: het eerste lid, onder e, voor vergroting van de oppervlakte aan aanbouwen, en/of bijgebouwen, met dien verstande dat de totale of gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan:
1. 100 m² per woning;
 2. 100 procent van de grondvloeroppervlakte van de desbetreffende woning (hoofdgebouw); met een ondergrens voor (een) aanbouw(en) van 50 m²;
3. Vrijstelling, zoals bedoeld in het tweede lid, wordt (bovendien) slechts verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bijgebouwen en/of andere bouwwerken, in welk geval kan worden bepaald, dat deze op niet minder dan 3 en niet meer dan 5 meter vanaf de achtergevel van het bijbehorende huis en/of op niet minder dan 3 meter uit de erfscheiding mogen worden gebouwd.

Artikel 2.2 Woondoeleinden (tuin)

1. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin met daarbij behorende voorzieningen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen/mag:
 1. geen gebouwen worden opgericht;
 2. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het eerste lid bedoelde, op de kaart nader met een planzone aangegeven, bestemming op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te wijzigen, met dien verstande dat:
 - a. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden voor de oprichting van woningen, met bijbehorende voorzieningen, als bedoeld in artikel 2.1 van deze voorschriften;
 - b. per planzone niet meer dan 1 vrijstaande woning mag worden opgericht;
 - c. de wijziging uitsluitend betrekking mag hebben op gronden die eigendom zijn van de gemeente, dan wel van degene die om de wijziging verzoekt of daarmee instemt;
 - d. de wijziging niet tot gevolg mag hebben dat er voor 1 januari 2000 woningen worden opgericht tenzij gedeputeerde staten van Drenthe van tevoren schriftelijk hebben verklaard daartegen geen bezwaar te hebben.
4. Het ontwerp tot wijziging van de in het eerste lid bedoelde bestemming ligt gedurende een termijn van 14 dagen ter gemeentesekretarie voor belanghebbenden ter inzage. De ter-inzage-legging wordt vooraf door burgemeester en wethouders in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente verspreid worden en voorts door aankondiging op de daarvoor gebruikelijke plaats bij de gemeentesekretarie bekend gemaakt, onder mededeling dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende genoemde termijn bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp in te dienen.

Artikel 2.3 Water

1. De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterloop, met daarbij behorende voorzieningen.
2. Op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen/mag:
 - a. geen gebouwen worden opgericht;
 - b. de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6.00 meter bedragen.

HOOFDSTUK III GEBRUIKSBEPALING

Artikel 3.1. Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming (en).

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.

HOOFDSTUK IV OVERGANGSBEPALING

Artikel 4.1 Overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken.

1. Gebruik van gronden en bouwwerken, dat op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen bestaat en dat in strijd is met het plan, mag worden voortgezet.
2. Bouwwerken die van het plan afwijken, doch waarvoor bouwvergunning is gevraagd voor de tervisielegging van het ontwerp van het plan, en die krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning in aanbouw zijn of in aanbouw kunnen worden genomen, mogen na voltooiing uitsluitend overeenkomstig de bestemming, zoals die blijkt uit de bouwvergunning, in gebruik worden genomen en in gebruik blijven.
3. Het in het eerste en tweede lid bedoelde gebruik mag niet worden gewijzigd, tenzij die wijziging verband houdt met de verwezenlijking van de voorgescreven bestemming of door de wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
4. Bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan bestaan, in aanbouw zijn of in aanbouw kunnen worden genomen krachtens een reeds verleende bouwvergunning en die in strijd zijn met het plan, mogen:
 - a. na tenietgaan door een kalamiteit worden herbouwd, mits de afwijking van het plan niet wordt vergroot en de aanvraag om bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaren na de dag waarop de kalamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet;
 - b. gedeeltelijk worden vernieuwd of gedeeltelijk worden veranderd, mits de afwijking ten aanzien van het plan naar aard en afmetingen niet zullen worden vergroot en geen nieuwe afwijkingen ten opzichte van het plan zullen ontstaan. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing.

5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het derde en in de laatste alinea van het vierde lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatig gebruik.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het vierde lid, onder a en b, voor vergroting van bouwwerken, met dien verstande dat vergroting niet meer dan 10 procent van vloeroppervlakte van het desbetreffende bouwwerk mag bedragen.

HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN.

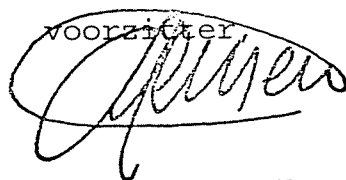
Artikel 5.1 Strafbepaling

1. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 3.1, eerste lid en 4.1 derde lid, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.2 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Voorschriften bestemmingsplan "Oranjedorp".

Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen bij besluit van 22 februari 1996, nr. A13.

voorzitter


secretaris,
