

Raadsvoorstel

Zaakkenmerk:	1494322	Raad	29 september 2015
Documentkenmerk:	1494325	B. en W.	25 augustus 2015
Behandeld door:	mw. S. Hoogenkamp		
E-mail:	Sandra.Hoogenkamp@ommen-hardenberg.nl		

Onderwerp: Beheersverordening De Krim

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De beheersverordening De Krim vast te stellen;
- De vaststelling van de beheersverordening De Krim bekend te maken.

Inleiding

Op 22 april 2014 is de Beheersverordening De Krim vastgesteld. Na vaststelling is duidelijk geworden dat de bouwregeling voor de bestemming Woongebied een aanpassing nodig heeft. Voor 3 woonpercelen met een bouwvlak moeten de bouwregels worden aangevuld. Middels voorliggende verordening wordt hierin voorzien.

In de verordening zijn verder enkele ondergeschikte aanpassingen gedaan ten aanzien van een betere aansluiting van de bijgebouwenregeling op de gehanteerde standaard van Hardenberg. Het begrip bijbehorend bouwwerk dat nog voorkwam in een enkele bouwregeling is vervangen door bijgebouwen en overkappingen (betreft artikel 1 en 14 en 15). Tot slot is een parkeerregeling opgenomen in dit plan. Deze regeling is vanaf 28 november 2014 voor alle nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen noodzakelijk omdat sinds die datum de regeling hiervoor uit de gemeentelijke bouwverordening is vervallen.

Voor het overige is de voorliggende Beheersverordening De Krim onveranderd ten opzichte van de verordening vastgesteld op 22 april 2014.

Beoogd effect

Met de herziening van de beheersverordening De Krim wordt beoogt een actuele en samenhangende juridisch-planologisch regeling vast te stellen voor de kern De Krim.

Argumenten

De voorliggende herziening is een aanvulling op de vastgestelde beheersverordening. De aanvulling betreft slechts een aanpassing van de regels van de verordening. Toegevoegd worden enkele definities en regels waardoor duidelijk wordt dat er binnen de bouwvlakken gebouwd kan worden.

Dit gebeurt inhoudelijk overeenkomstig dezelfde regels die golden op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan De Krim en uitsluitend met een aangepaste definiëring (bijgebouwen). In bijlage 1 'Overzicht aanpassingen beheersverordening De Krim' zijn de toegevoegde regels (in artikel 1, 14 en 15) ter verduidelijking in een overzicht vetgedrukt weergegeven. In artikel 23.4 (ook toegevoegd en dus vetgedrukt) is de algemene parkeerregeling opgenomen. De doorgehaalde tekst komt te vervallen.

Bij dit besluit tot herziening worden de regels (met de aanvulling) en ook de verbeelding van de verordening opnieuw vastgesteld. Op de verbeelding verandert niets ten opzichte van de verbeelding vastgesteld op 22 april 2014. De vaststelling van de complete verbeelding gebeurt alleen om de verordening als één geheel weer digitaal en volgens de wettelijke eisen te kunnen weergeven op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl.

Onderzoek

In de beheersverordening dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieuaspecten, zoals bodem en water. Voorliggende beheersverordening betreft een reparatieplan, een correctieve herziening van het recentelijk vastgestelde beheersverordening De Krim. In die zin betreft dit geen nieuwe ontwikkeling maar het vastleggen van de al bestaande regeling. Een verwijzing naar de milieuaspecten in de toelichting van dit vastgestelde plan volstaat dan ook.

Risico's

Niet van toepassing.

Financiën

Deze herziening komt ten laste van het budget van het actualisatieprogramma.

Communicatie

De vaststelling van de Beheersverordening De Krim zal worden bekend gemaakt in de Dedemsvaartse Courant en het gemeentebblad.

Bijlage

- Beheersverordening De Krim (herziening)
- Bijlage 1 'Overzicht aanpassingen beheersverordening De Krim'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaakkenmerk: 1494322
Documentkenmerk: 1494325

Onderwerp: Beheersverordening De Krim

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2015;

Besluit:

- De beheersverordening De Krim vast te stellen;
- De vaststelling van de beheersverordening De Krim bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 29 september 2015.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders

Bijlage

- Beheersverordening De Krim (herziening)
- Bijlage 1 'Overzicht aanpassingen beheersverordening De Krim'

Bijlage 1 'Overzicht aanpassingen beheersverordening De Krim'

Dit overzicht geeft de aanpassingen weer van de beheersverordening De Krim ten opzichte van de verordening vastgesteld op 22 april 2014. De toegevoegde regels (in artikel 1, 14 en 15) zijn vetgedrukt weergegeven. De doorgehaalde tekst komt te vervallen. In artikel 23.4 (ook toegevoegd aan de regels en dus vetgedrukt) is de algemene parkeerregeling opgenomen.

Artikel 1 Begrippen

(...)

bestaand(e) aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie en vorm:

aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie of vorm, zoals dat of die rechtens bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

(...)

~~Bijbehorend bouwwerk~~

~~(...)~~

bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

(...)

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

(...)

Artikel 14 Wonen - Parallelweg 58

14.2 Bouwregels

(...)

3. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling ~~bijgebouwen bijbehorende bouwwerken~~).

(...)

c. Voor het bouwen van **bijgebouwen en overkappingen** ~~bijbehorende bouwwerken~~ gelden de volgende regels:

1. **bijgebouwen en overkappingen** ~~bijbehorende bouwwerken~~ mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw;

2. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bouwvergunningplichtige **bijgebouwen en overkappingen** ~~bijbehorende bouwwerken~~ mag niet meer dan 75 m² per woning bedragen of niet meer dan:

- de bestaande oppervlakte indien die meer dan 75 m² bedraagt;
- 100 m², indien de inhoud van de woning meer dan 1.000 m³ bedraagt;

3. de goothoogte en bouwhoogte van **bijgebouwen** ~~bijbehorende bouwwerken~~ mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m of niet meer dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte indien deze meer bedragen dan 3 m en 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

(...)

Artikel 15 Woongebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer dan het bestaande aantal bedraagt, **dan wel indien in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven niet meer dan één per bouwvlak;**

(...)

15.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen waarvoor in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, detailhandel, kantoor, bedrijven, kwekerijen en gebouwen voor de recreatieve beoefening van de paardensport gelden de volgende regels:

1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
 - 20 m voor vrijstaande woningen;
 - 15 m voor de overige woningen;
3. de afstand van een hoofdbouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdbouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4 bedragen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' niet meer dan respectievelijk 3 m en 8 m;
5. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
6. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen ~~bijbehorende bouwwerken~~).

b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen waarvoor in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf, detailhandel, kantoor, bedrijven, kwekerijen en gebouwen voor de recreatieve beoefening van de paardensport gelden de volgende regels:

1. de hoofdgebouwen worden uitsluitend in het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan één bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9 m en de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' niet meer dan 3,5 m;
4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel;
5. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).

c. Voor het bouwen van ~~bijgebouwen en overkappingen bijbehorende bouwwerken~~ gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van ~~bijgebouwen~~ bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdbouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande ~~bijgebouwen bijbehorende bouwwerk~~ mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
2. de goothoogte van een ~~bijgebouw bijbehorend bouwwerk~~ bedraagt niet meer dan 3,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een overkapping niet meer bedraagt dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot-, dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
3. de ~~bijgebouwen en overkappingen bijbehorende bouwwerken~~ worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdbouw gebouwd, met dien verstande dat ~~bijgebouwen bijbehorende bouwwerken~~ minimaal 3 m, dan wel minimaal bestaande afstand indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdbouw worden gebouwd en met uitzondering van carports, deze mogen in lijn met de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdbouw worden gebouwd;
4. de gezamenlijke oppervlakte van ~~bijgebouwen en overkappingen bijbehorende bouwwerken~~, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdbouw, bedraagt niet meer dan 60 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
5. de onder 4 bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen.

d. e. Voor het bouwen van gebouwen voor detailhandel, kantoor, bedrijven en kwekerij

gelden de volgende regels:
(...)

e. d. Voor het bouwen van gebouwen voor de recreatieve beoefening van de paardensport gelden de volgende regels:
(...)

f. e. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
(...)

g. f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
(...)

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 15.2 sub a, onder 3:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;

b. lid 15.2, sub a, onder 4 ~~en 5~~ of sub b onder 2 en 3:

mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;

c. lid 15.2, sub ~~b-c~~, onder 1 of 2:

mits de bouwhoogte van het **bijgebouw of de overkapping** ~~bijbehorende bouwwerk~~ ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het **bijgebouw of de overkapping** ~~bijbehorende bouwwerk~~ ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;

d. lid 15.2, sub ~~b c~~, onder 3:

voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op een kortere afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, dan wel voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

e. lid 15.2, sub ~~b-c~~, onder 4:

tot een oppervlakte van 100 m² voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;

f. lid 15.2, sub ~~f-g~~:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken;

g. lid 15.2 sub a, onder 5 of sub b, onder 4 of sub d, onder 4:

voor het verhogen van het percentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de woonfunctie ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

23.4 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

a. Bij een feitelijke gebruiksverandering of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op of onder het gebouw, en/of op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw of terrein behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Ruimte(n) voor het bepaalde onder a en c dient, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is, beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemming.