

Partiële herziening bestemmingsplan

Balderveld-Roeterskamp

ziekenhuisterrein

VOORSCHRIFTEN

Paragraaf I: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Onder "het plan" wordt verstaan: het onderhavige bestemmingsplan, vervat in de kaart met de bijbehorende verklaring en deze voorschriften.
2. In het plan wordt verstaan onder:
 - 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;
 - gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
 - ander bouwwerk: elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 - bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
 - bebouwingsgrens: een lijn die door bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens de krachtens het plan toegestane overschrijdingen;
 - bebouwingsoppervlak: een op de kaart als zodanig aangewezen oppervlak, binnen welke grens (bebouwingsgrens) bepaalde, in het plan aangegeven bouwwerken zijn toegestaan;
 - bouwterrein: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;
 - woning: een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één gezin;
 - laag - bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van de vlisering en de zolder, voor zover deze een borstwering hebben van minder dan 1 m en de kelderruimte, voor zover de bovenbegrenzing minder dan 1 m boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse is gelegen;
 - detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker;
 - groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;
 - dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming of het feitelijk gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

- bijgebouw: een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw, behorend bij een woning en naar constructie en inrichting bestemd voor de bij die woning behorende garage en/of bergplaats;
- vrijstelling: een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- nadere eis: een nadere eis als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3. Onder gebruiken wordt mede verstaan: het in gebruik geven en laten gebruiken.

Artikel 2. Wijze van meten bij toepassing van de voorschriften van het plan

1. Bij de toepassing van de voorschriften van het plan wordt als volgt gemeten:

- a. inhoud van een gebouw: buitenwerks tussen de gevelvlakken en de harten van de scheidsmuren en de dakvlakken en boven de begane grondvloer;
- b. oppervlakte van een gebouw: buitenwerks tussen de gevelvlakken en de harten van de scheidsmuren en boven de begane grondvloer;
- c. hoogte: van het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- d. goothoogte: van de bovenkant van de goot of van het boeiboord van een gebouw tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
- e. afstand tot de grens van het bouwterrein: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot een bepaalde grens van het bouwterrein;
- f. bebouwingspercentage: de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een aangewezen bebouwingsoppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van dat aangewezen bebouwingsoppervlak;

2. Voor wat betreft woningen wordt bij de toepassing van de bepalingen van lid 1 niet meegerekend voor de:

inhoud: bijgebouwen;

hoogte: ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen.

Paragraaf II. VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

Artikel 3. Toelaatbaarheid van andere bouwwerken

De in deze voorschriften toegestane andere bouwwerken beperken zich tot die bouwwerken, welke behoren bij de bestemmingsomschrijving.

Artikel 4. Kwantitatieve voorschriften

De in de volgende artikelen betreffende de onderscheiden bestemmingen gegeven kwantitatieve voorschriften gelden voor zover op de kaart niet anders is bepaald.

Artikel 5. Werking van de bebouwingsgrenzen

Bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden door goten, overstekende daken en andere ondergeschikte delen (zoals plinten, pilasters, standleidingen, funderingen en koekoeken) voor het feitelijke gevelvlak.



Artikel 6. Bijzondere doeleinden, categorie BD-d (bijzondere bebouwing in maximaal 7 lagen met bijbehorende erven)

1. Algemene omschrijving.

De op de kaart voor "Bijzondere doeleinden, categorie BD-d, met bijbehorende erven (BD-d)" aangewezen gronden zijn bestemd voor instellingen van bijzondere aard, zoals kerkelijke, sociale, culturele, medische, sport, onderwijs, alsmede bank- en kantoorgebouwen en openbare dienstgebouwen, met de bijbehorende dienstwoningen en voorzieningen ten behoeve van het groen, parkeren en andere oppervlakteverhardingen, met de bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken.

2. Bebouwingsbepalingen.

Op de tot "Bijzondere doeleinden, categorie BD-d" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, een en ander volgens onderstaande voorschriften.

bebouwingsoppervlak	maximum	maximum	goothoogte		maximum bebouwings- percentage van het aangewezen bebouwings- oppervlak
	hoogte	aantal lagen	min.	max.	
	m'		m'	m'	%
 gebouwen voor instellingen van bijzondere aard, zoals kerkelijke, sociale, culturele, medische, sport, onderwijs, alsmede bank- en kantoorgebouwen en openbare dienstgebouwen	25*	7			
per instelling maximaal twee dienstwoningen	9		6,5		80
per woning maximaal twee bijgebouwen met een gezamenlijk bebouwde oppervlakte van maximaal 50 m ²	4,5		3,5		
 andere bouwwerken	$\frac{1}{4}$ **				

* met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en liftkokers;

** met uitzondering van terreinafscheidingen. Hiervoor geldt een maximum hoogte van 3 meter.

3. Vrijstellingsbepaling.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het voorschrift inzake de toegestane bebouwing voor het bouwen van een gebouwtje van lichte constructie zoals een kas, kennel of volièrre met een maximum oppervlakte van 10 m² en een maximum hoogte van 2.5 meter, mits dit gebouwtje, indien een bijgebouw aanwezig is, zo mogelijk daarmee één geheel uitmaakt.

4. Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de situering van de gebouwen in verband met een verantwoorde rangschikking en in verband met de verkeerssituatie/het verkeer of de inmeting van het terrein.

5. Gebruiksbeperkingen.

Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik voor doeleinden van handel (groot- en/of detailhandel) en/of nijverheid;
- b. een gebruik voor industriële doeleinden;
- c. een gebruik voor doeleinden van verblijfsrecreatie;
- d. een gebruik voor opslag van goederen en materialen anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het onderhoud.

Paragraaf III. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 7. Algemene vrijstellingen

1. Vrijstelling van de bepalingen van het plan kan worden verleend ten behoeve van:
 - a. het overschrijden van de voorgeschreven minimale en maximale afmetingen van de bebouwing tot maximaal 10%;
 - b. het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoals een telefooncel, een gebouwtje ten behoeve van de telecommunicatie, een trafogebouwtje, een rioolgemaal en een abri, mits de oppervlakte van een gebouw niet groter is dan 25 m² en de hoogte niet meer dan 3 meter;
 - c. het oprichten van antennemasten tot een maximale hoogte van 20 meter.
2. Het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 1, sub b, is niet toegestaan voor het bouwen van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations met een grotere inhoud dan 6 m³ en voor het oprichten van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
3. Van het verbod vervat in artikel 6, lid 5, wordt vrijstelling verleend indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8. Strafbare feiten

Overtreding van het verbod, vervat in artikel 6, lid 5, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de wet op de ruimtelijke ordening.

Paragraaf IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 9. Overgangsbepaling voor bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp-plan bestond, krachtens verleende bouwvergunning in uitvoering was of krachtens een op dat tijdstip nog geldende dan wel nog te verlenen bouwvergunning kon worden gebouwd, en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften, mag, mits deze verbouwing niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden, behoudens onteigening en met inachtneming van het in lid 2 bepaalde:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd en/of veranderd.
2. Bij een gedeeltelijke of gehele vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan, noch een bestaande afwijking naar de aard worden vergroot.
3. Een gehele vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1, sub b, is niet toegestaan voor zover het bouwwerk de bebouwingsgrens naar de wegzijde overschrijdt, tenzij bij gehele vernieuwing gebouwd wordt met inachtneming van deze bebouwingsgrens.
4. Niet van toepassing is het in lid 3 bepaalde indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, mits:
 - a. de bouwvergunning binnen 1 1/2 jaar na de calamiteit is aangevraagd;
 - b. de bebouwingsgrens naar de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
5. De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening indien de gemeenteraad binnen twee, na verdaging respectievelijk vier maanden na de dag, waarop de aanvraag is ontvangen, een besluit heeft genomen tot vaststelling van het daarop betrekking hebbend onteigeningsplan.
6. Vrijstelling kan worden verleend van het in lid 2 bepaalde mits:
 - a. de inhoud van een gebouw met niet meer toeneemt dan 15% van de inhoud die het bestaande gebouw had op het in lid 1 genoemde tijdstip;
 - b. bij vergroting van een woning indien, het onder a genoemde percentage onvoldoende mogelijkheden biedt om een woning te doen beantwoorden aan de eisen des tijds, de inhoud van 400 m³ niet wordt overschreden;
 - c. de voorgeschreven maximum hoogte niet wordt overschreden.

Artikel 10. Overgangsbepaling voor het gebruik

Een gebruik van onbebouwde grond en/of opstallen dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond of geregeld placht te worden gemaakt, en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften, mag, zolang niet wordt overgegaan tot de verwerkelijking van de bestemming, worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.

Artikel 11. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften partiële herziening bestemmingsplan Baalderveld-Roeterskamp (ziekenhuisterrein)".