

Bijlage 7 - Juridische plantoelichting

Planmethodiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding. In dit hoofdstuk wordt een juridische toelichting gegeven op de planregels.

De planregels starten met de begrippen (artikel 1) die uitleg behoeven en de planregels verder verduidelijken. In artikel 2 wordt de wijze van meten weergegeven.

Het gaat in dit bestemmingsplan om één perceel die de enkelbestemming Wonen – Erfsingel heeft gekregen. In artikel 3.1 wordt de begripsomschrijving weergegeven. Hierin geven we een nadere omschrijving van de functie(s) die mogelijk zijn op de gronden met die bestemming. De hoofdfunctie(s) noemen we eerst. Wanneer van toepassing, maken we aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk. De bestemmingsomschrijving omvat ook inrichtingsaspecten.

In dit bestemmingsplan is de hoofdfunctie wonen. Het perceel wordt uitgebreid met 3 zelfstandige woningen. Daarnaast wordt op de verbeelding op een specifieke locatie de mogelijkheid gecreëerd voor maximaal 6 kamers ten behoeve van bed & breakfast. Ook is een kleinschalige meubelmakerij mogelijk. Wat hieronder wordt verstaan wordt verder toegelicht in de begrippen.

In artikel 3.2 worden de bouwregels die gelden weergegeven. Er moet voldaan worden aan diverse criteria, zoals het beeldkwaliteitsplan Groene Clusters, de beleidsregels goed woon- en leefklimaat. Ook is het aantal woningen begrensd op maximaal 4 in maximaal 3 bouwvolumes. Ook moet het terrein ingericht worden conform het inrichtingsplan. Verder moet minimaal 10% van het bouwperceel worden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen. Niet alleen vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit is dit gewenst, maar ook vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en afvoer van hemelwater.

In artikel 3.2.2 worden aanvullende bouwcriteria weergegeven, zoals: bouwen in het bouwvlak, maximum goot- en bouwhoogte, maximum aantal en maximum aantal bouwlagen en maximum oppervlaktes voor nieuwe hoofdgebouwen. Dit laatste criterium geldt dus niet voor de reeds bestaande woning op het erf.

Verder zijn bouwcriteria opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, schuren en overkappingen. Ook voor bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijv. erfafscheidingen, palen en speeltoestellen) zijn criteria opgenomen.

In artikel 3.2.5 is een algemeen criterium opgenomen die geldt voor iedere vergunningplichtige activiteit. Deze activiteiten mogen geen onevenredige belemmeringen geven voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de

nabij gelegen gronden. Voor de mogelijkheden die dit bestemmingsplan geeft is dit al onderzocht en toegelicht in de plantoelichting. Daarnaast dient voldaan te worden aan de geldende parkeernormen.

In artikel 3.3.1 is aangegeven dat het verboden is om de gronden en opstallen te gebruiken of in gebruik te laten geven voor een doel dat afwijkt van datgene dat wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingsomschrijving. Specifiek wordt hier benoemd, de zelfstandige kantoorfunctie, het realiseren van onvoldoende parkeergelegenheid, huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten en onevenredige overlastgevende activiteiten (bijv. geluid) als gevolg van de kleinschalige meubelmakerij. Ook detailhandel ter plaatse is niet toegestaan.

In artikel 3.3.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een erfsingel. Dit betekent dat een erfsingel gerealiseerd en in stand gehouden moet worden. Ook is een vergunningplicht opgenomen (artikel 3.4.1) waarin onder andere het verboden is om zonder omgevingsvergunning een erfsingel te rooien en/of te kappen.

In artikel 4 wordt de archeologische verwachtingswaarde toegekend. Deze rust op een deel van het perceel en heeft de verwachtingswaarde "Archeologie 4". Dit betekent dat er een onderzoeks- en vergunningplicht geldt voor projecten met een oppervlak groter dan 500 m² en die dieper reiken dan 50 cm onder het bestaande maaiveld.

In artikel 5 wordt eveneens een archeologische verwachtingswaarde toegekend. Deze rust op het overige deel van het perceel en heeft de verwachtingswaarde "Archeologie 5 ZHW". Dit betekent dat er een onderzoeks- en vergunningplicht geldt voor project met een oppervlak groter dan 1.5 hectare en die dieper reiken van 50cm. Onder het bestaande maaiveld.

Voor de activiteiten die op grond van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt geen belemmering om de toegestane activiteiten uit te voeren.

Artikel 6 bevat algemene gebruiksregels. In 6.1 is een verbod opgenomen om gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel die strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. Er wordt uiteengezet in de daarop volgende regels wat strijdig gebruik precies inhoudt. Hieronder valt onder andere woningsplitsing, woningomzetting en kamerverhuur, in lijn met het Paraplubestemmingsplan Wonen & Bijzondere Woonvormen en het eerder gestelde in 3.3.1. Artikel 6.2 bevat de regels voor gebruik omtrent parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden. Getoetst wordt aan de beleidsregels parkeren.

Artikel 7 bevat overgangsregels voor bouwwerken en gebruik. Bouwwerken mogen, mits er geen vergroting naar aard en omvang plaatsvindt, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd (als gevolg van een calamiteit). Ook

heeft het college de mogelijkheid om in afwijking hiervan een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%. Mogelijkheden tot vernieuwing of vergroting gelden alleen voor legale gebouwen die bestonden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan. Tevens mag gebruik van de gronden voor zover dat in lijn is met het voorheen geldende plan mogen worden voortgezet. In dit geval had het perceel onder bestemmingsplan Zeeheldenwijk een woonbestemming, en houdt het perceel deze bestemming ook.

Artikel 8 bevat de slotregel met de titel van het plan. Zodra het plan onherroepelijk is heeft deze de referentie **Karel Doormanweg 62** NL.IMRO.0184.BP2023KD62-0101 .