
Voorschriften

juli 2008

Inhoudsopgave

Paragraaf I. Definities

Artikel 1.	Begripsbepalingen.....	1
Artikel 2.	Wijze van meten.....	3

Paragraaf II. Bestemmingen

Artikel 3.	Wonen	4
Artikel 4.	Tuin.....	6
Artikel 5.	Groen	7
Artikel 6.	Verkeer - verblijfsgebied.....	8

Paragraaf III. Algemene bepalingen

Artikel 7.	Aanvullende vrijstellingsbepalingen	9
Artikel 8.	Dubbeltelbepaling	10
Artikel 9.	Gebruiksbe­paling	11
Artikel 10.	Overgangsbepalingen	12
Artikel 11.	Strafbepaling	13
Artikel 12.	Titel.....	14

Bijlage

1.	Criteria voor het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 9 lid E	16
----	--	----

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------|---|
| a. | het plan: | het bestemmingsplan " Hogeland, 30^e partiële herziening (woningbouw Warande) " van de gemeente Epe; |
| b. | de kaart: | de kaart die deelt uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek.no. EP0210/SE 06-342); |
| c. | 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; |
| d. | gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| e. | ander-bouwwerk: | een bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| f. | bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| g. | bebouwingsgrens: | een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| h. | bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlakte, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| i. | bouwperceel: | een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan; |
| j. | perceelgrens: | een grens van een bouwperceel; |
| k. | voorgevel: | de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel; |
| l. | woning: | een complex van ruimten, krachtens indeling en inrichting geschikt of bestemd voor de huisvesting van een huishouding; |

m. woonhuis:	een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
n. hoofdgebouw:	een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;
o. aangebouwd bijgebouwd:	een gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
p. vrijstaand bijgebouw:	een gebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
q. melding:	een melding als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet, zoals deze wet luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
r. bebouwingspercentage:	de bebouwde oppervlakte der gebouwen, uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;
s. Aanpijling:	een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven begane-grondvloeren;
- d. goothoogte van gebouwen:
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
- e. (bouw)hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken:
van het hoogste punt van de gebouwen en/of andere-bouwwerken tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
ondergeschikte bouwwerken zoals schoorstenen, ventilatiekappen, liftkokers en antennes hieronder niet begrepen.

Artikel 3. Wonen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**wonen**", zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**onderdoorgang**", voor een overbouwd erfontsluitingspad, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**wonen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **woningen** geldt dat:
 - a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd;
 - b. deze vrijstaand dan wel in blokken van twee aaneen worden gebouwd tenzij anders op de kaart is aangegeven;
 - c. de breedte ten minste bedraagt 5 m
 - d. de goothoogte en de bouwhoogte ten minste respectievelijk ten hoogste bedragen hetgeen op de kaart binnen het betreffende bebouwingsvlak is aangegeven;
 - e. de afstand van een woning of een woningblok tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
 - f. de dakhelling van een woning of een woningblok ten minste bedraagt 25 °
en ten hoogste bedraagt 60 °
tenzij op de kaart anders aangegeven
2. **bijgebouwen** geldt dat:
 - a. bij een woning aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen gebouwd mogen worden;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte buiten het bebouwingsvlak ten hoogste bedraagt 65 m²
met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 40
 - c. de afstand tot de voorgevel van een woning en het verlengde ten minste bedraagt 3 m
 - d. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
met uitzondering van andere-bouwwerken die worden geplaatst voor de voorgevel en het verlengde daarvan, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 1 m

C. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B**:

1. **sub 1 onder d**, ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak en toestaan dat de goothoogte aan één zijde wordt vermeerderd tot ten hoogste 9 m
mits toepassing van deze vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
2. **sub 1 onder e**, bij complexgewijze/geschakelde bouw voor vermindering van de afstand tot 0 m
3. **sub 1 onder f**, ten behoeve van het toestaan van afwijkende dakvormen, mits toepassing van deze vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
4. **sub 2 onder b**, ten behoeve van een bijgebouw voor het kweken van planten of het houden van huisdieren, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 10 m²
5. **sub 2 onder b**, ten behoeve van een praktijkruimte, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak ten hoogste bedraagt 80 m²
 - b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 40
6. **sub 2 onder c**, bij complexgewijze/geschakelde bouw voor vermindering van de afstand tot 0 m

D. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de in deze voorschriften opgenomen bouwvoorschriften - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op:

1. de situering en afmetingen van de bebouwing;
 2. de nokrichting en kapvorm van de bebouwing;
- teneinde een harmonieuze ruimtelijke opbouw van het plangebied te verkrijgen.

Artikel 4. Tuin

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**tuin**" zijn bestemd voor tuin en erf en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**tuin**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt:

- | | |
|---|--------|
| 1. indien het andere-bouwwerk voor de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan wordt gebouwd | 1 m |
| 2. in overige gevallen | 2,50 m |

Artikel 5. Groen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**groen**" zijn bestemd voor bermen, groenstroken, plantsoenen en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor speelgelegenheid, met daarbij behorende (voet-) paden, uitritten en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**groen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt
met uitzondering van lichtmasten en speelwerktuigen, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt

1,50 m

6,50 m

Artikel 6. Verkeer - verblijfsgebied

A. Doeleindenomschrijving

De gronden aangewezen voor "**verkeer-verblijfsgebied**" zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven, alsmede voor parkeer-, groen-, speel- en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende paden, parkeervoorzieningen, bermen en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verkeer-verblijfsgebied**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

6,50 m

Artikel 7. Aanvullende vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % mogen bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten;
3. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare diensten, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³
 - b. in afwijking van het bepaalde **onder a** de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³
 - c. de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilaster, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 8. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 9. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B. Het gebruik van gronden en opstallen strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- C. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in **de leden A en C**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- E. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in **lid A** ten behoeve van het ondergeschikte gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsmatig gebruik anders dan voor de zogenaamde vrije beroepen, mits wordt voldaan aan de criteria die als bijlage 1 bij deze voorschriften zijn gevoegd en worden geacht daarvan deel uit te maken. Indien de vrijstelling is verleend mag met inachtneming van het bepaalde in de betreffende bestemming ten behoeve van het dan toegestane gebruik worden gebouwd.

Artikel 10. Overgangsbepalingen

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een ingekomen melding dan wel een bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die van het plan afwijken, mogen:

1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

Artikel 11. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in **artikel 9 de leden A en C**, is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

**"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN HOGELAND, 30^e PARTIËLE HERZIENING
(WONINGBOUW WARANDE)"**

Aldus vastgesteld door de raad in de vergadering d.d. 10 juli 2008.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlage

Bij de voorschriften

1. Criteria voor het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 9 lid E

CRITERIA voor het verlenen van vrijstelling als bedoeld in artikel 9, lid E.

I. Omvang vrijstellingsmogelijkheid

- maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning;
- in een bijgebouw;
- in totaal niet meer dan 50 m² vloeroppervlakte van de woning en/of het bijgebouw;
- de woning en/of het bijgebouw moeten aan het Bouwbesluit blijven voldoen (inrichtings-/ oppervlakenormen).

II. Aard der toegestane activiteiten

Andere beroepsmatige activiteiten dan de zogenaamde "vrije beroepen"¹ (die geen vrijstelling nodig hebben), behoudens in de volgende gevallen:

- a. activiteiten mogen geen onevenredig nadelige uitstraling hebben op de woonomgeving, waaronder in ieder geval ook begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeers-afwikkeling en de parkeercapaciteit;
- b. activiteiten die een relatie missen met de woonfunctie zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel, waaronder wordt verstaan het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. de activiteiten mogen geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben; bedrijfsactiviteiten die normaliter in een winkelcentrum of winkelstraat worden uitgeoefend zijn niet toegestaan.

¹ Hieronder worden verstaan de traditionele vrije beroepen en al die beroepen, die blijkens jurisprudentie (van de Afdeling (Bestuurs-)Rechtspraak van de Raad van State) daartoe moeten worden gerekend.