

Bestemmingsplan Zuiderloo Partiële
herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg
26D



LB

2

Voorschriften

B

Inhoudsopgave

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Uit te werken bestemming wonen (UW3)	9
--	---

Algemene bepalingen

Artikel 4 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
Artikel 5 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	16
Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheden	17
Artikel 7 Overgangsbepalingen	18
Artikel 8 Slotbepaling	19

Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het Bestemmingsplan Zuiderloo, Partiele herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D;
- b. de plank kaart:
de kaart met nummer 121.00.00.02.05 met bijbehorende verklaring waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
- c. aan-huis-verbonden beroep:
een beroep dat uitgeoefend wordt in een praktijkruimte, kantoor, atelier, kapsalon, schoonheidssalon of hondentrimsalon en naar de aard daarmee gelijk te stellen functies welke in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- e. achtererf:
het gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens;
- f. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. bebouwingspercentage:
een op de plank kaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- h. bestaand:
bestaand bouwwerk:
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens

een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

- i. **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- j. **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- k. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- l. **bouwgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- m. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- n. **bouwperceelsgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- o. **bouwvlak:**
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- p. **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;
- q. **bijgebouw:**
een vrijstaand gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, schuurtjes, hobbykasjes en huisdierverschuilplaatsen;
- r. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- s. **hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- t. **indelinglijn**
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- u. **peil:**
het peil volgens vaststelling bij de bouw krachtens de bouwverordening;
- v. **voor-, zij- en achtergevellijn:**
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voor-, zij- respectievelijk achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- w. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
- x. **zijerf:**
het gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het hoofdgebouw gelegen erfgrens.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, lichtstraten en antennes niet meegerekend;
- b. de goethoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- c. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor zover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde-kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks en 1 m boven peil;
- e. de inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Uit te werken bestemming wonen (UW3)

1 Doeleindenomschrijving

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg van een woongebied, waterberging en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende infrastructurele en additionele voorzieningen, bouwwerken, werken en werkzaamheden.

2 Uitwerkingsregels ex artikel 11 W.R.O.

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

1. Uitgangspunt voor de opzet en inrichting van het gebied binnen de bestemming zijn het Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Wonen in het Groen Heiloo/Limmen en het gemeentelijk Convenant Duurzaam Bouwen.
2. Per straatzijde of cluster moet sprake zijn van een samenhangend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door het aantal aaneen gebouwde woningen, de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling per straatzijde of cluster.
3. De uitwerking van de bestemming vindt plaats in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen.
4. De woonfunctie mag worden gecombineerd met een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit niet leidt tot een verhoging van de parkeerdruk of tot extra autoverkeer in een mate waarin het woonklimaat onevenredig wordt aangetast. De uitstraling van het hoofdgebouw als woning dient behouden te blijven. Parkeren ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep dient overwegend op eigen erf plaats te vinden.
5. De geluidsbelasting van de woningen wegens railverkeerslawaai bedraagt niet meer dan 55 dB dan wel een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo vastgestelde hogere waarde.
6. In verband met de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad dient voorafgaand aan de vaststelling van het plan van uitwerking een ontheffing van de Flora- en faunawet te zijn verkregen en dient duidelijkheid te bestaan over eventuele compenserende maatregelen.

7. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd gebruiksvoorschriften met bijbehorende strafbaarstelling in de plannen van uitwerking op te nemen.

3 Bebouwingsvoorschriften

a. Woningen

1. Het aantal woningen bedraagt maximaal het aantal dat op de plankaart is aangegeven;
2. Het moet gaan om vrijstaande, dubbele en rijenwoningen en/of gestapelde woningen;
3. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen de op de plankaart aangegeven waarden; in een plan van uitwerking mag worden bepaald dat de goot- en bouwhoogte van vrijstaande, dubbele en rijenwoningen na vrijstelling maximaal 7,5 respectievelijk 10 meter bedragen en dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen na vrijstelling (na raadpleging van de desbetreffende raadscommissie) maximaal 12 meter bedraagt.

b. Zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie

Voor zorgvoorzieningen in combinatie met de woonfunctie mag ten hoogste 200 m² worden bebouwd.

c. Overige gebouwen en andere bouwwerken

1. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden geldt dat uitsluitend gebouwen mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet; in een plan van uitwerking mogen bij vrijstelling grotere en hogere gebouwen mogelijk worden gemaakt;
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd zoals bedoeld in artikel 43 van de Woningwet.

4 Bouwverbod

Zolang en voor zover het in lid 3 bedoelde plan van uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerpplan van uitwerking, dat ter visie heeft gelegen;

2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - a. Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerpplan van uitwerking zijn ingebracht, dan wel;
 - b. Het bouwen betreft, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

5 Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken dan wel te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

6 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 en lid 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

8 Procedure

Op de voorbereiding tot een besluit tot uitwerking is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Algemene bepalingen

Artikel 4

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2);
- b. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- d. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- e. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- f. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 5

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtnaam van het gestelde in artikel 3, vrijstelling te verlenen van:

1. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
4. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 75 m³ bedraagt; hierbij wordt vooraf advies gevraagd aan de Heilooër Monumenten Commissie;
5. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten mogen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en van antennemasten voor telecommunicatie ten hoogste 40 m; hierbij wordt vooraf advies gevraagd aan de Heilooër Monumenten Commissie.

Artikel 6

Wijzigingsbevoegdheden

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtnaam van het gestelde in artikel 3, het plan wijzigen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut tot een maximum inhoud van 100 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 m.
- b. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 7

Overgangsbepalingen

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouw aanvraag geschiedt binnen 24 maanden na het tenietgaan.

B. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C. Uitzonderingen op het overgangsrecht

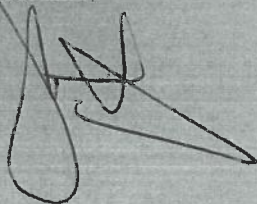
- a. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch gebouwd zijn in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften deel uitmakende van het Bestemmingsplan Zuiderloo
Partiële herziening ex artikel 30 WRO Hoogeweg 26D."

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 10 november 2008.

De voorzitter,



De raadsgriffier,

