

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om af te wijken, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Stede Broec. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet, zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingplan het 'Post-Kantoor.'

3.2 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en de verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc.

3.3 Opzet van de regels

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor de gehele projectlocatie geldende regels, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en de algemene wijzigingsregels. Tot slot komen in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels aan bod.

Hierbij volgt een korte toelichting per artikel:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe er ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De gronden aangewezen met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, paden, kunstwerken, waterlopen, waterpartijen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Kantoor (artikel 4)

De gronden aangewezen met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren en dienstverlening met de daarbij behorende wegen en paden, toegangswegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Maatschappelijk (artikel 5)

De gronden aangewezen met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor verschillende activiteiten zoals sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, activiteiten gericht op cultuur en ontspanning, (ondergeschikte) horeca activiteiten en kook- en lounge-ruimten met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' op de verbeelding kan de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd worden in 'Wonen' of in 'Gemengd'. Voor het volledige wijzigingsgebied, dus ook de gronden die al als 'Wonen' zijn bestemd, gelden uniforme bouw- en gebruiksregels.

Verkeer - Verblijf (artikel 6)

De op de verbeelding voor 'Verkeer en Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke. Op

deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Wonen (artikel 7)

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Daarnaast mogen er aan- en uitbouwen en bijgebouwen, parkeervoorzieningen, wegen, tuinen en erven met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. Op de verbeelding is per woning een matrix opgenomen met de maximale goothoogte en bouwhoogte.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' op de verbeelding kan de bestemming 'Wonen' gewijzigd worden in 'Maatschappelijk' of in 'Gemengd'. Voor het volledige wijzigingsgebied, dus ook de gronden die al als 'Maatschappelijk' zijn bestemd, gelden uniforme bouw- en gebruiksregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen de flexibiliteitsregels aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti – dubbeltelbepaling (artikel 8)

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels (artikel 9)

In deze bepaling worden onder andere de ondergeschikte bouwdelen en de bestaande afstanden en andere maten weergegeven.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In het plan zijn enkele algemene mogelijkheden tot afwijking van de bestemmingsregels opgenomen. Deze mogelijkheden tot afwijken zijn een gevolg van jurisprudentie aangaande flexibiliteit in bestemmingsplannen. Deze hebben onder andere betrekking op geringe afwijkingen van de in de regels genoemde normen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen.

In dit artikel worden tevens nadere regels weergegeven waaraan burgemeester en wethouders moeten voldoen, indien zij gebruik willen maken van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' op de verbeelding kan de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd worden, in die zin dat de naastgelegen gronden met de bestemming 'Wonen' eveneens als 'Maatschappelijk' worden bestemd. Tevens kan de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in 'Maatschappelijk'. Tot slot kunnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.

Voor het gehele wijzigingsgebied, dus ook voor het gebied dat al als 'Maatschappelijk' was bestemd, gaan vervolgens uniforme bouw- en gebruiksregels gelden.

Algemene procedureregels (artikel 12)

Deze bepaling geeft regels voor de te volgen procedure indien wordt afgeweken of gebruikt wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangs- en slotregels (artikel 13)

Dit artikel bevat het overgangrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik. Daarnaast is er een hardheidsclausule opgenomen.

Slotregel (artikel 14)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

DEEL B - VERANTWOORDING

