

Kom Stede Broec

Planregels, deel uitmakende van het
bestemmingsplan “Peperstraat 10”

INHOUDSOPGAVE		Blz.
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Wonen	11
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	13
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 5	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	14
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 7	Algemene procedureregels	16
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	
Artikel 8	Overgangsregels	17
Artikel 9	Slotregel	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan "Peperstraat 10", van de gemeente Stede Broec;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met bijbehorende planregels;

plankaart:

de als zodanig gewaarmerkte tekeningen van het bestemmingsplan, tekening nr BG18;

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep:

een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel/ terrein, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de planregels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

erf:

onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservice en bemiddelingsbureaus;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

kantoor:

een bedrijf waarvan de werkzaamheden uitsluitend of in hoofdzaak van administratieve of wetenschappelijke aard zijn;

overig dienstverlenend bedrijf/ voorziening:

een dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende voorziening, dat / die geen kantoor is;

peil:

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende af- gewerkte maaiveld; tenzij in de voorschriften anders is bepaald;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een andere tegen vergoeding;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

1. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
 - a. een seksinrichting, waaronder begrepen een erotisch massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclubAl dan niet in combinatie met elkaar;
2. onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
 - a. een escortbedrijf;
 - b. een sekswinkel;

steigers:

constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

woning:

een complex van ruimten, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

woning in niet-gestapelde vorm:

een woning, welke een zelfstandig gebouw vormt en direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld;

woning in gestapelde vorm:

een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf een weg of langzaam verkeersroute.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de (buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, erkers en dakkapellen;

bedrijfsvloeroppervlak:

binnenwerks, op de vloer van de ruimtes die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

2.2 Ondergeschikte onderdelen van gebouwen

Bij het toepassen van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte onderdelen van gebouwen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen gevel- en kroonlijsten, erkers, balkons en overstekende daken en afvoerpijpen voor hemelwater buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Indien in deze planregels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening of andere wettelijke regeling, wordt daarbij uitgegaan van de tekst, zoals deze luidt op het moment dat dit bestemmingsplan van kracht wordt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen (W)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Wonen (W)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in niet-gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
 - b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - d. tuinen en erven;
- met bijbehorende bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. het hoofdgebouw dient gebouwd te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. er is maximaal één vrijstaande woning toegestaan.

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat voor maximaal 25% van de voorgevelbreedte een maximum goothoogte van maximaal 6 m geldt;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. de gebouwen dienen van een kap te worden voorzien waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.

3.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak uitsluitend worden gerealiseerd op gronden, welke op de plankaart nader zijn aangeduid als “te bebouwen erf” (tbe);
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 60 m² bedragen, met dien verstande dat het gebied, op de plankaart nader aangeduid als “te bebouwen erf” (tbe), voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
- d. de maximale goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de maximale bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen;
- b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2, lid e, van het “Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken” zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de beleving en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. nokrichting en dakvorm;
- c. ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- d. ter bescherming van de verkeersveiligheid;

teneinde aldus zeker te stellen dat de gebouwen passen binnen de heersende kavelrichting en aansluiten op de van oudsher in het gebied gebruikelijke bouwvormen.

3.4 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder sub c, voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met ten hoogste 30 m², met dien verstande dat het als zodanig op de plankaart aangegeven "te bebouwen erf" (tbe) voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

3.5.2 Onder strijdig gebruik, zoals bedoeld in lid 3.5.1. wordt in iedere geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het aanwezig hebben of opgeslagen hebben van een of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer- en vaartuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende beroep.

3.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.5.4 Overtreding van het bepaalde in lid 3.5.1 is een strafbaar feit.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 5 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. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

- 6.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van de planregels ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- a. het verschuiven van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en nadere aanduidingen, voor zover dit, ten gevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 3 meter mogen bedragen;
 - b. het afwijken van maten, met uitzondering van percentages, met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan;
 - c. de bouw van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen waarvan de oppervlakte van enig gebouw niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet mag bedragen dan 3,5 m;
- 6.2** Ontheffing wordt niet verleend indien daardoor ernstige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, en de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Algemene procedureregel

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, is de procedure zoals geregeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsregels

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in lid 8.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%

8.1.3 Het bepaalde in lid 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 Het bepaalde in lid 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

8.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 9 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Planregels deel uitmakende van het bestemmingsplan “Peperstraat 10” van de gemeente Stede Broec.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

