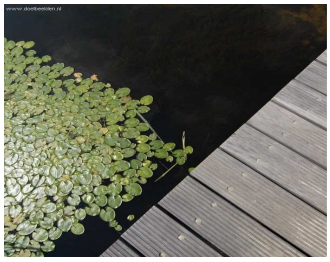
Gemeente Hillegom

BESTEMMINGSPLAN

‘STATIONSWEG 1 EN OMGEVING’



ONTWERP

17 OKTOBER 2008

Vastgesteld op 14 mei 2009

VAN OOSTEN RUIMTELIJKE PLANONTWIKKELING BV

ONDERDEEL VAN DE ACTAJURIGROEP B.V.

Gemeente Hillegom

BESTEMMINGSPLAN

‘STATIONSWEG 1 EN OMGEVING’

ONTWERP

Datum: 17 oktober 2008

Vastgesteld door de raad van de gemeente Hillegom bij besluit van ……

de voorzitter, de raadsgriffier,

…. ….

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Stationsweg 1 en omgeving van de gemeente Hillegom;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 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;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 dakopbouw:

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal .. meter tot de voorgevel;

1.21 detailhandel:

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

1.22 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.23 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.24 gebouw:

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

1.25 geschakelde woning:

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.27 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.28 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.29 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.30 lessenaarsdak:

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

1.31 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.32 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.33 ondergronds

beneden het peil;

1.34 opgetilde kap:

een kap waarbij tussen het hoogste punt van de bovenste bouwlaag en de punten waar de kap op het gebouw rust, nog bebouwing in verticale zin aanwezig is; er is slechts sprake van een opgetilde kap als het aantal bouwlagen zoals aangeduid reeds aanwezig is;

1.35 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice dan wel een inrichting voor raamprostitutie;

1.36 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.37 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.38 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.39 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.40 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is;

2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

van het peil tot aan de horizontale snijlijn van het dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse geveldak;;

2.6 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.7 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 de diepte van een gebouw:

Van het peil tot het aan de bovenzijde van de vloer van het ondergronds gelegen (deel van het) gebouw;

2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.12 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse.

Artikel 3 Overschrijding van bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:
   1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
   2. ten aanzien van erkers, entreeportalen en veranda's voldaan wordt aan de voorwaarden dat:
      - de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
      - de afstand tot de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" minimaal 2,5 meter bedraagt;
      - de oppervlakte maximaal 5m^2 bedraagt;
      - de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;

b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 4 Toegestane bebouwing

Op de in het plan begrepen gronden is uitsluitend de bebouwing toegestaan, welke behoort bij de bestemmingsomschrijvingen zoals omschreven in de regels bij de aan de grond gegeven bestemming, met inachtneming van de daarbij gestelde beperkingen.

Artikel 5 Bestaande afstanden en maten

5.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de (goot)hoogte, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige grens of lijn van in overeenstemming van het bepaalde in de Woningwet gerealiseerde bebouwing op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan minder dan wel meer bedraagt dan in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt deze bestaande (goot)hoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

5.2 Ontheffingsbevoegdheden

Indien en voor zover in deze voorschriften bevoegdheden zijn opgenomen tot het verlenen van ontheffingen van voorgeschreven afstanden en maten, zijn de bevoegdheden op overeenkomstige wijze van toepassing op de bestaande afstanden en maten als bedoeld in lid 5.1.

Artikel 6 Ondergronds bouwen

Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de plankaart en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat de diepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, pleinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op de aangrenzende en naburige woonbestemmingen;
b. parkeervoorzieningen;
c. speel- en groenvoorzieningen alsmede bermen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwd terrein.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt:

a. voor lichtmasten maximaal 6 meter;
b. voor speelvoorzieningen maximaal 3 meter;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 2 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 7.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, waterberging, waterlopen met bijbehorende taluds, bermen, groenvoorzieningen, kunstwerken, steigers en kademuren.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoogte van waterbouwkundige kunstwerken mag ten hoogste 4 meter bedragen;
b. de oppervlakte van een steiger mag niet meer bedragen dan 10m^2;
c. de horizontale diepte van een steiger mag niet meer bedragen dan 2 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens.
d. per woning mag maximaal 1 steiger gebouwd worden.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

8.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen in de categorie "vrijstaand" waar dat als zodanig op de planverbeelding is aangegeven, met dien verstande dat het aantal woningen in een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het op de planverbeelding met een aanduiding "aantal woningen" aangegeven aantal;
b. aan huis verbonden beroepen;
c. de bescherming van als zodanig op de plankaart aangegeven karakteristieke bouw-werken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 10;

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en (on)bebouwde terreinen, waaronder parkeerterreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

a. Hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtname van de bebouwingstypologieën ter plaatse van de daarvoor bestemde bouwaanduidingen;
b. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan;
    - voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan beide zijden 3,00 meter;
c. Met de betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt:
    1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan twee bouwlagen met kap;
    2. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter respectievelijk 12 meter.
d. De dakvorm mag bestaan uit een tweezijdige of meerzijdige kap, met dien verstande dat:
    1. de kap haaks staat op de openbare weg en een eventueel aanwezige watergang;
    2. de dakhelling wordt bepaald door de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk breedte van de woning.
e. De voorgevel van een hoofdgebouw mag tot maximaal 6 meter achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden opgericht.
f. De breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10,5 meter.
g. De lengte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan maximaal 15 meter achter de voorgevel.

9.2.2 Dakkapellen

De breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak.

9.2.3 Erfbebouwingsregeling

a Bouwwerken

Erfbebouwing dient te voldoen aan de volgende regels:

a. voor vrijstaande woningen geldt dat erfbebouwing mag worden gebouwd minimaal 2,5 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
b. de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing op een bouwterrein bedraagt maximaal 60m^2 voor bouwterreinen waarop een vrijstaand hoofdgebouw staat;
c. aan het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing (aanbouw dan wel bijgebouw) wordt bij vrijstaande woningen tot een afstand van maximaal 17,5 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan gebouwd;
d. hoofdgebouwen mogen aan één zijgevel worden voorzien van aangebouwde erfbebouwing met een maximale horizontale diepte van 3 meter gemeten vanaf de zijgevel;
e. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw aangebouwde erfbebouwing bedraagt maximaal 3 meter danwel de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
f. erfbebouwing mag tot op de erfgrens worden opgericht;

g. de goot- respectievelijk nokhoogte van vrijstaande erfbebouwing bedraagt maximaal 3 meter respectievelijk 4,50 meter;

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 2,5 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van erfbebouwing op een bouwterrein, met dien verstande dat geëist kan worden dat de afstand van erfbebouwing tot een aan het bouwterrein grenzende watergang minimaal 5 m en tot andere aan het bouwterrein grenzende gronden minimaal 1 m bedraagt, een en ander ter voorkoming van onevenredige aantasting van stedenbouwkundige belangen en/of gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bebouwing.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Ontheffing met betrekking tot de erfbebouwingsregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover stedenbouwkundige belangen zich daartegen niet verzetten, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. artikel 9.2.3 sub a onder a, voor het bouwen van erfbebouwing op minimaal 1,5 meter achter de voorgevel en het verlengde daarvan;
b. artikel 9.2.3 sub a onder b, voor het vergroten van gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing;
   1. ten behoeve van een aan de woning aangebouwde kantoor- of praktijkruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
   2. in verband met het voor minder valide bewoners benodigde bebouwde oppervlakte op de begane grond;

een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van erfbebouwing en kantoor- of praktijkruimte maximaal 80 m^2 mag bedragen;

9.5 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 80 m^2 mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
   2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
   3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
   4. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
   5. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
   6. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
b. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Karakteristieke bouwwerken

10.1 Bouwregels

In afwijking van de voorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, mogen bouwwerken, welke op de plankaart zijn voorzien van een aanduiding "karakteristiek bouwwerk", slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd, mits:

a. het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
b. overigens voldaan wordt aan het bepaalde in de bouwvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming.

Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing indien een vernieuwing en/of verandering plaatsvindt in overeenstemming met een krachtens de Monumenten-wet 1988 verleende bouwvergunning.

10.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 10.1 aanhef en onder a, mits:

a. de karakteristieke waarden van het bouwwerk niet in onevenredige mate worden aangetast;
b. vooraf een advies is gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en maatvoering van bouwwerken indien en voor zover dat noodzakelijk is om de karakteristieke waarden van een op hetzelfde bouwterrein gesitueerd en op de plankaart van een aanduiding "karakteristiek bouwwerk" voorzien bouwwerk te beschermen.

10.4 Aanlegvergunning

a. Het is verboden een op de plankaart van een aanduiding "karakteristiek bouwwerk" voorzien bouwwerk zonder of in afwijking van een aanlegvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.
b. Een aanlegvergunning als bedoeld onder a mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van de sloopwerkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van het bouwwerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
c. Alvorens te besluiten over de aanvraag van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van de gemeentelijke monumentencommissie.
d. Een aanlegvergunning als bedoeld onder a is niet vereist voor:
    1. sloopwerkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
    2. sloopwerkzaamheden, welke worden uitgevoerd in overeenstemming met een vergunning krachtens de Monumentenwet 1988;
    3. sloopwerkzaamheden welke onderdeel uitmaakt van een bouwvergunning;

Artikel 11 Algemene gebruiksbepalingen

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid Wro wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte, oppervlakte, breedte en inhoud van bebouwing, alsmede van voorgeschreven afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bijdragen dan 15% van de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering;
b. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de planverbeelding is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt ;
c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de planverbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking wenselijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
d. het bouwen van antennes, al dan niet met een mast, ten behoeve van waarschuwingssystemen met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is toegestaan, mits de hoogte niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik en de antenne (met mast) met het oog op het ruimtelijk beeld aanvaardbaar is.

Artikel 13 Antidubbeltelregel

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 14 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 afwijking naar aard en omvang niet wordt 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.

15.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1 met maximaal 10%.

15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 15.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.4 Overgangsrecht gebruik

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

15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.4, 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.

15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 15.4, na het tijdstip van 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.

15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stationsweg 1 en omgeving.