



Lijst agendapunten nummer:

Kenmerk:

12202

Afdeling:

Omgeving & Economie

RAADSBESLUIT

Datum: 6 juli 2010

Onderwerp: Vaststellingsbesluit bestemmingsplan “Buitenweg”

De raad van de gemeente Terneuzen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 mei 2010;

gezien het ontwerp bestemmingsplan Buitenweg met bijlagen;

overwegende,

dat het voorontwerp bestemmingsplan Buitenweg overeenkomstig het bepaalde in artikel 6a (oud) van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onderwerp is geweest van inspraak;

dat de reacties van commentaar zijn voorzien en dat het plan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast, een en ander zoals in hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan Buitenweg is beschreven;

dat het voorontwerp bestemmingsplan Buitenweg overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan diverse instanties is toegezonden;

dat de reacties van commentaar zijn voorzien en dat het plan naar aanleiding van deze reacties waar nodig is aangepast, een en ander zoals in hoofdstuk 7.3 van de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan Buitenweg is beschreven;

dat het voorontwerp bestemmingsplan Buitenweg in verband met afstemming op nieuwe ontwikkelingen ambtshalve is aangepast;

dat het ontwerp bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (nieuw) van 20 november 2008 tot en met 31 december 2008 ter inzage heeft gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de ter inzage legging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant, PZC, BN/De Stem en het ZVA van 19 november 2008, alsmede op de plaatselijk gebruikelijke wijze;

dat een tweetal reclamanten van de gelegenheid gebruik hebben gemaakt zienswijzen kenbaar te maken;

dat ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening, zienswijzen bij de gemeenteraad dienen te worden ingediend;

dat het overzicht van reclamanten is opgenomen in paragraaf B7.1. van 'Bijlage 7. Advies zienswijzen';

dat reclamanten tijdig zienswijzen hebben ingediend, zodat alle zienswijzen ontvankelijk zijn;

de reclamanten genoemd onder 2 de zienswijze aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen hebben gericht; dat deze zienswijzen echter beschouwd zal worden als ware deze aan de raad gericht;

dat de inhoud van de zienswijzen, alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, zijn weergegeven in paragraaf B7.2. van 'Bijlage 7. Advies zienswijzen';

Gelet op de bij het ontwerp van het bestemmingsplan behorende toelichting;

Gelet op het ter zake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

- I. De zienswijzen van reclamanten zoals opgenomen in paragraaf B7.1. van 'Bijlage 7. Advies zienswijzen' en genoemd onder 1 tot en met 2 ontvankelijk te verklaren;
- II. De zienswijzen van reclamanten zoals opgenomen in paragraaf B7.2. van 'Bijlage 7. Advies zienswijzen' en genoemd onder 1 en 2 ongegrond te verklaren;
- III. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het gebied waarop het bestemmingsplan "Buitenweg" betrekking heeft;
- IV. Aldus gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Buitenweg" bestaande uit toelichting incl. bijlagen, waaronder 'Bijlage 7. Advies zienswijzen', alsmede de regels en de als zodanig gemerkte verbeelding;
- V. Het beeldkwaliteitplan Terneuzen - Buitenweg d.d. 13 maart 2007 vast te stellen als onderdeel van de beleidsnota 'Welstand Terneuzen, januari 2005'.

Besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 6 juli 2010.

griffier,

voorzitter,

drs. T.A.M. Leeraert

J.A.H. Lonink

Terneuzen

Buitenweg bestemmingsplan



terneuzen

buitenweg

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
7339	07-11-2008	06-07-2010	n.v.t.	

opdrachtgever : ing. J.C.C.M. van Jole



regels

Inhoud van de regels		1
Hoofdstuk I Begripsbepalingen		blz. 3
Artikel 1	Definities	3
Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik		5
Artikel 2	Woondoeleinden (W)	5
Artikel 3	Garages en bergplaatsen (G)	8
Artikel 4	Groenvoorzieningen (GR)	8
Artikel 5	Verkeersdoeleinden (V)	9
Artikel 6	Water (WA)	9
Artikel 7	Molenbeschermingszone	10
Hoofdstuk III Algemene bepalingen		11
Artikel 8	Hoogtebepalingen	11
Artikel 9	Wijze van meten	12
Artikel 10	Bestaande maten	12
Artikel 11	Percentages en anti-dubbeltelbepaling	13
Artikel 12	Overschrijdingen	13
Artikel 13	Algemene ontheffingsbevoegdheid	13
Artikel 14	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO	14
Artikel 15	Algemene procedureregels	15
Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen		17
Artikel 16	Overgangsrecht	17
Artikel 17	Titel	17

Artikel 1 Definities

1. het plan

het bestemmingsplan Buitenweg van de gemeente Terneuzen, vervat in de kaart en deze regels.

2. de kaart

de gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 kaartblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

3. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

4. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bouwen

5. bouwen

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

6. bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik en waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

7. bouwgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

8. 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.

9. gebouw

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

10. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwvlak door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel getuigt op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

11. aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw of een deel van een hoofdgebouw, in functioneel en bouwkundig opzicht zodanig met het hoofdgebouw verbonden dat het daarmee één geheel vormt en dat in bouwkundig opzicht herkenbaar blijft als een afzonderlijke, uiterlijk ondergeschikte, aanvulling op het hoofdgebouw.

12. bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw.

13. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

14. voorste perceelsgrens

de kadastrale grens aan de wegzijde bij een perceel die de zijkanten van een perceel verbindt. Indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

*Dienstensector***15. aan-huis-gebonden beroep**

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang in een ondergeschikt gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing, met behoud van de woonfunctie, wordt uitgeoefend.

16. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

17. praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

*Diversen***18. nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

19. onevenredige afbreuk aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

- a. onevenredig nadelige veranderingen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw;
- b. onevenredig grote verkeersaantrekkende werking;
- c. onevenredig grote parkeerdruk op de openbare ruimte.

20. peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

*Deskundigen***21. molendeskundige**

een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van molens, zoals de Vereniging De Hollandsche Molen of de Vereniging De Zeeuwse Molen.

Artikel 2 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
- het wonen met bijbehorende erven.
 - ter plaatse van de nadere aanwijzing praktijkruimte (pr): tevens een praktijkruimte.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend ter plaatse van een bebouwingsvlak toegestaan;
 - de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (v) mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (t) mogen uitsluitend vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (a) mogen vrijstaand en aaneen worden gebouwd;
 - uitsluitend op de gronden met de nadere aanwijzing (s) mogen de hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen op de gronden met de nadere aanwijzing (p) mogen tevens als patio-woning worden gebouwd;
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (e) en (oe) zijn uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
 - op de gronden met de nadere aanwijzing (vt) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
 - ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (v) deel uitmakend van een woonperceel zonder de nadere aanwijzing (e), mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 40% van het perceel bedragen, met een maximum van 400 m²;
 - ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (p) mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 75% van het perceel bedragen;
 - ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (oe) mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100% van het bouwvlak bedragen;
 - ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (e) mag:
 - voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel kleiner dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit bebouwingsvlak bedragen, met een maximum van 60 m²;
 - voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel van of groter dan 500 m², de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit bebouwingsvlak bedragen, met een maximum van 90 m²;
 - met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 15 m² onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 - de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of binnen een afstand van 3 m evenwijdig aan de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneengebouwde zijde tot de perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
 - voor zover bijgebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
 - er zijn ten hoogste twee vrijstaande bijgebouwen toegestaan;

- s. de goot(- of boeibord)hoogte en/of bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

	goot(- of boeibordhoogte)	bouwhoogte
1. van hoofdgebouwen	zie kaart	zie kaart en anders 4 m hoger dan goothoogte
2. van aanbouwen en bijgebouwen	3 m	6 m;
3. van erfafscheidingen ter plaatse van gronden met de nadere aanwijzing (vt)		1 m;
4. ter plaatse van de niet onder 3 genoemde gronden		2 m;
5. van andere bouwwerken	-	3 m.

- t. het achter de nadere aanwijzing (mg) geplaatste cijfer geeft de minimale goot- en bouwhoogte in meters aan;
- u. ter plaatse van de nadere aanwijzing (dl) mag de op de kaart aangegeven maximale goot- of boeibordhoogte met 3 m worden overschreden door een plat afgedekte vanuit de voorgevel ten minste 2 m terugliggende 3^e bouwlaag.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijerfscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:
- daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
 - de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
 - geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3 onder i, j en k ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

Ontheffingsbevoegdheid

Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:
- de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven, waarbij het vloeroppervlak in gebruik voor de beroepsmatige activiteiten ten hoogste 25% van het binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen mag bedragen, met een maximum van 50 m² en voor bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 20% respectievelijk 20 m²;
 - het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend; ten behoeve van een bedrijfsmatige activiteit mogen ten hoogste twee personeelsleden, waaronder de bewoner van het pand, werkzaam zijn;
 - voor bedrijfsmatige activiteiten mag uitsluitend op afspraak worden gewerkt;
 - het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - geen ontheffing mag worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;

- g. ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Afstand aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot voorgevel hoofdgebouw

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder n teneinde een kleinere afstand te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. verlening van ontheffing dient noodzakelijk te zijn in verband met een doelmatige situering van bebouwing;
- b. de afstand van de voorgevel van een aan- of uitbouw of bijgebouw aan de zijkant van een hoofdgebouw ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw, dient te minste 1 m te bedragen;
- c. ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor de onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Bestemming Molenbeschermingszone

7. Indien voor de in lid 1 bedoelde gronden tevens op de plankaart de bestemming Molenbeschermingszone is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Molenbescherming van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 7.

Artikel 3 Garages en bergplaatsen (G)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Garages en bergplaatsen (G) zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. garages en bergplaatsen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart.

Bestemming Molenbeschermingszone

4. Indien voor de in lid 1 bedoelde gronden tevens op de plankaart de bestemming Molenbeschermingszone is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Molenbescherming van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 7.

Artikel 4 Groenvoorzieningen (GR)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen en in samenhang daarmee voor voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins met een omvang van ten hoogste 1.000 m³ alsmede voor bermen en bermsloten.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Bestemming Molenbeschermingszone

3. Indien voor de in lid 1 bedoelde gronden tevens op de plankaart de bestemming Molenbeschermingszone is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Molenbescherming van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 7.

Artikel 5 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Verkeersdoeleinden (V) zijn bestemd voor:
 - a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstroken, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- alsmede voor:
 - b. bijbehorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, bermen, geluidswerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, bergbezinkbassins met een omvang van ten hoogste 1.000 m³, groenvoorzieningen, (sier)water en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart.

Bestemming Molenbeschermingszone

4. Indien voor de in lid 1 bedoelde gronden tevens op de plankaart de bestemming Molenbeschermingszone is opgenomen, dan is op deze gronden tevens de bestemming Molenbescherming van toepassing een en ander onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 7.

Artikel 6 Water (WA)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Water (WA) zijn bestemd voor de wateraanvoer en -afvoer, alsmede voor de waterberging.

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, steigers en peilregelende kunstwerken worden gebouwd.

Artikel 7 Molenbeschermingszone

1. De gronden die op de kaart tevens voor Molenbeschermingszone zijn aangewezen zijn mede bestemd voor een molenbeschermingszone.

Bouwregels vanwege de bestemming Molenbeschermingszone

2. Om binnen de op de kaart aangegeven molenbeschermingszone vrije windvang te garanderen en het zicht op de betrokken molen veilig te stellen, geldt – tenzij vrije windvang of het zicht ter plaatse reeds is beperkt – het volgende:

- a. binnen een afstand van 100 m rondom de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 300 m van de molen mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek, meer bedraagt dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor hogere gebouwen, met inachtnaam van de volgende bepalingen:

- a. ontheffing mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het molenbelang;
- b. burgemeester en wethouders winnen advies in bij de molendeskundige omtrent de onder a opgenomen voorwaarde.

Aanlegvergunningenstelsel

4. Het is verboden om op de in lid 1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
- een en ander met dien verstande dat geen aanlegvergunning is vereist voor:
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de hoogte van de gebouwen zoals in het plan is toegestaan;
 - c. werken en/of werkzaamheden die normaal onderhoud en normaal beheer betreffen, reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en/of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen vergunning.

5. Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gevolgen kunnen worden verwacht die het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.

Strafbaar feit

6. Overtreding van het verbod van lid 4 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Hoogtebepalingen

1. Het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, niet geplaatst tussen haakjes, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele ontheffing – de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen in meters aan, dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak.
2. Van het op de kaart achter een letter of combinatie van letters ingeschreven Arabisch cijfer, van elkaar gescheiden door een schuine streep, geeft – tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald en behoudens eventuele ontheffing – het eerste cijfer de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel – voorzover een platte afdekking wordt toegepast – de maximaal toelaatbare hoogte van het boeibord van het platte dak in meters aan en het tweede cijfer de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen in meters aan.
3. De in lid 1 en 2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, liftkokers, trappenhuisen, hellende dakvlakken, topgevels, dakkapellen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.
4. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken, wordt voorzover nodig in hoofdstuk II geregeld.
5. De maximaal toelaatbare hoogte van opgeslagen materialen op onbebouwde gronden bedraagt 4 m.

Artikel 9 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. de inhoud van een gebouw

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.

4. de bouwhoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen, en het peil.

5. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.

6. de goot(- of boeibord)hoogte van een gebouw

- a. tussen het peil en de bovenkant van de goot, het boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met de gevel, waarin gemeten wordt;
- b. bij meerdere (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en of boeibordhoogten wordt de goot- en of boeibordhoogte gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, lengte of diepte van een gebouw, wordt de goot- en of boeibordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

7. afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

Artikel 10 Bestaande maten

1. Daar waar afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bouwwerken, die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 11 Percentages en anti-dubbeltelbepaling

Percentages

1. Een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mag het bouwperceel volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

Anti-dubbeltelbepaling

2. Gronden 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 12 Overschrijdingen

Bouwgrenzen

1. De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk II uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, helling banen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en - in geval van erkers, serres en veranda's - bovendien niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van gronden gelegen tussen de voorste bouwgrens en de voorste perceelsgrens;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 13 Algemene ontheffingsbevoegdheid

1. Het college is bevoegd – tenzij op grond van hoofdstuk II, III en/of IV terzake reeds ontheffing kan worden verleend – ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten behoeve van nutsvoorzieningen dan wel om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn; de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie mag niet meer dan 25 m bedragen;
- d. voor de bouw van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een inhoudsmaat van ten hoogste 50 m³ en een maximale bouwhoogte van 3 m.

2. Ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestemming(en) van de betrokken en de aangrenzende gronden en de waarden als bedoeld in deze regels.

Artikel 14 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voorzover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Water

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op ondergeschikte wijze bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Verkeersdoeleinden, Groenvoorzieningen en Water, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aangetoond dient te zijn dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, groenstructuur en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte;
- b. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;

Uitgifte openbare ruimte

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden en/of Garages en bergplaatsen, teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met dien verstande dat aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid en een besluit tot het verlenen van een aanlegvergunning ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotbepalingen

17

Artikel 16 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid 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;
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 17 Titel

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam "bestemmingsplan Buitenweg".

