

GEMEENTE DE MARNE 10-46-02 / 28-06-11
BESTEMMINGSPLAN LEENS-OOST,
WOONGEBOUW DE KAMELEON

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	3
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	4
Artikel 3	Groen	4
Artikel 4	Wonen - Wooncentrum	5
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	6
Artikel 5	Anti-dubbelregel	6
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	7
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	8
Artikel 8	Overige regels	9
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	10
Artikel 9	Overgangsrecht	10
Artikel 10	Slotregel	11



HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1 plan:

het bestemmingsplan Leens-Oost, Woongebouw De Kameleon van de gemeente De Marne;

2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.GK2007herz02-VS01 met de bijbehorende regels;

3 bebouwing:

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

4 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

5 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

6 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;

7 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

8 bouwperceel:

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

9 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

10 bouwvlak:

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

11 gebouw:

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

12 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie in architectonisch opzicht danwel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

13 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

14 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst; de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst; de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in het water wordt gebouwd:

1. het Normaal Amsterdams Peil;

15 prostitutie:

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

16 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

17 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

18 wooncentrum:

een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de (niet-zelfstandige) huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen of gehandicapten;

19 wooneenheid:

een tot permanente bewoning bestemd gebouw dat niet voldoet aan de woningdefinitie, namelijk door het ontbreken van een keukeninrichting voor het bereiden van complete maaltijden en/of het ontbreken van een toilet of natte cel. Het gebouw waarin de wooneenheid is gevestigd bevat gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie van de ontbrekende elementen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1 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 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;

3 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn niet meer dan 1,00 m wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. beplanting;
 - c. inritten en uitritten;
 - d. voet- en rijwielpaden;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. waterlopen en waterpartijen;
- met daaraan ondergeschikt:
- h. parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 1,50 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden.

Artikel 4 Wonen - Wooncentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Wooncentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van niet-zelfstandige wooneenheden in combinatie met gemeenschappelijke en/of zorggerelateerde voorzieningen;
 - b. bergingen, ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
 - d. verhardingen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw, anders dan een berging, zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw, anders dan een berging, zal ten opzichte van het aangrenzende maaiveld aan de zuidzijde ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. bergingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bergingen zal ten hoogste 120 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van bergingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 6 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan in die zin 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;
- c. het bepaalde in het plan in die zin dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan in die zin dat bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes (abri's) en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van gronden en wegen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m bedraagt, met uitzondering van antenne- en reclamemasten, welke ten hoogste 6,00 m mogen bedragen;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

7.2 Toetsingscriteria

De onder 7.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en nokhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

8.2 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 bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., 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.
- d. Sublid a. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Leens-Oost, Woongebouw De Kameleon,
van de gemeente De Marne.**

Behorend bij het besluit van 28 juni 2011.

===

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(

(