



Voorschriften

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	5
Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3 Woongebied	7
Artikel 4 Wegverkeer	11
Bijzondere bepalingen	13
Artikel 5 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	13
Artikel 6 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie	14
Artikel 7 Algemene vrijstellingen	15
Artikel 8 Overgangsbepalingen	16
Artikel 9 Slotbepaling	17

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Kloosterburen De Dobbe 2, gemeente De Marne;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwvlak*:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;

-
- j. *bouwgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
 - k. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 - l. *bestaand bouwwerk:*
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
 - m. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
 - n. *pell:*
 - 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - o. *hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
 - p. *bijgebouw:*
een gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
 - q. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
 - r. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
-

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. *de dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) buitenwerks;
- e. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- f. *de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Woongebied

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming wordt ruimte gecreëerd voor de berging van hemelwater.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Toetsingscriteria met betrekking tot bebouwing bij het kunnen stellen van nadere eisen en het verlenen van vrijstelling

De woningen dienen door de situering de richting van het wegtracé te ondersteunen. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door vrijstaande woningen en/of dubbele woningen in één bouwlaag met kap.

Ten aanzien van het bebouwingsbeeld voor aan- en uitbouwen, al dan niet vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat bij plaatsing op het achtererf in elk geval sprake is van passend in het straat- en bebouwingsbeeld.

3. Bebouwingsbepalingen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. de gebouwen worden binnen het bouwvlak geplaatst;
 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het op de plankaart aangegeven aantal per bouwvlak;
 3. de woningen worden vrijstaand of twee aaneen gebouwd;
 4. de afstand tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m;
 5. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m;

- 6. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 45°;
- 7. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
- 8. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- 1. de bijgebouwen worden ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- 2. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 50 m²;
- 3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- 1. de bouwhoogte op tuinen en erven bedraagt niet meer dan 3 m;
- 2. de oppervlakte van een overkapping bedraagt, horizontaal gemeten, niet meer dan 20 m².

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van hoofdgebouwen, in die zin dat de naar de weg gekeerde gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrans wordt gebouwd;
- b. het verschil tussen de goot- en bouwhoogte in die zin dat deze ten minste 3 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen indien deze meer dan 2,5 m bedraagt.

5. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen in incidentele gevallen, waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. *lid 3, sub a, onder 4:*
mits de som van de afstanden tot de zijdelingse grens van het bouwperceel ten minste 5 m bedraagt;
- b. *lid 3, sub b, onder 2:*
tot een oppervlakte van 70 m².

6. Gebruiksbeeping

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

7. Vrijstelling van de gebruiksbeeping

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8. Voorschriften betreffende uitvoering van werken en werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het verrichten van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm.
- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en het beheer van het gebied betreffen.
- c. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien er onherstelbare schade aan archeologische waarden wordt aangebracht.

■

9. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 6 en 8 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4

Wegverkeer

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor wegverkeer aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

In de bestemming zijn ten hoogste twee rijstroken voor het gemotoriseerd verkeer begrepen.

3. Bebouwingsbepalingen

- a. Ten aanzien van gebouwen geldt dat op de in lid 1 omschreven gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Ten aanzien van andere bouwwerken geldt dat:
 1. uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van de in lid 1 omschreven doeleinden;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer ten hoogste 3 m mag bedragen.

4. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een

■
beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijzondere bepalingen

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. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

■
Artikel 6

Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

■

Artikel 7

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages en toestaan dat deze met niet meer dan 10% worden overschreden;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan 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 geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt.
2. De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 - de verkeersveiligheid.

Artikel 8

Overgangsbepalingen

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken, die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C. Uitzondering op het overgangsrecht

1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

■
Artikel 9

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Kloosterburen De Dobbe 2, gemeente De Marne".

Vastgesteld ter openbare vergadering van de raad d.d.

, voorzitter

, griffier

7 februari 2003