

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------|--|
| a. | het plan: | het bestemmingsplan " Noordwal-West " van de gemeente Steenwijkerland; |
| b. | de kaart: | de kaart die deel uitmaakt van het plan en die als zodanig is gewaarmerkt (tek. no. SE0004AA); |
| c. | 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; |
| d. | gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| e. | ander-bouwwerk: | een bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| f. | bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| g. | bebouwingsgrens: | een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangewezen lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen, die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| h. | bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| i. | bouwperceel: | een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing is toegestaan; |
| j. | perceelgrens: | een grens van een bouwperceel; |
| k. | erf: | al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt; |
| l. | voorerf: | gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen; |

m. achtererf:	gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;
n. zijerf:	gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;
o. voorgevel:	de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
p. woonhuis:	een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
q. boerderijwoning:	een woning die zijn oorsprong vindt in de agrarische bedrijfsvoering en waarvan deze oorsprong wegens de karakteristieke verschijningsvorm van de woning duidelijk herkenbaar is;
r. woning:	een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
s. 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;
t. eerste verdieping:	tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
u. bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
v. aanbouw:	een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

w. 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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
x. bijgebouw:	een op zich zelf 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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
y. dakhelling:	de hoek die gevormd wordt door het horizontale vlak en de dakafdekking van een gebouw;
z. bebouwingspercentage:	de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;
aa. carport:	een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte.

Artikel 3. Woonhuizen A

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**woonhuizen A**" zijn bestemd voor woonhuizen, met daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woonhuizen A**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

1. de **hoofdgebouwen i.c. woonhuizen** uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken - vrijstaand, dan wel twee aaneen - worden gebouwd;
2. de op de kaart per bebouwingsvlak aangegeven minimale respectievelijk maximale goothoogte van een woonhuis in acht genomen wordt;
3. de dakhelling van een woonhuis ten minste bedraagt 25 °
en ten hoogste bedraagt 60 °
4. de afstand van een vrijstaand woonhuis respectievelijk blok woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
5. bij een woonhuis vrijstaande en aangebouwde **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** gebouwd mogen worden ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de afstand tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 50 %
van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen erf;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 70 m²
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m
met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m
boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e. de hoogte bedraagt ten hoogste 6 m
 - f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1 m
tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
6. de hoogte van **andere-bouwwerken** ten hoogste bedraagt:
 - a. indien deze vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m
 - b. in overige gevallen 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B**:
 - a. **onder 2**, ten behoeve van een verlaging van de goothoogte van ten hoogste 50 %
van een woning tot ten minste 3 m
 - b. **onder 5 sub a** en toestaan dat een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van de voorgevel van het woonhuis wordt gebouwd;
 - c. **onder 5 sub c**, ten behoeve van de bouw van een carport, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een carport ten hoogste bedraagt 20 m²
 2. de hoogte van een carport ten hoogste bedraagt 3 m
 3. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 1 m
tenzij de carport in de perceelgrens wordt gebouwd;
 4. de carport in het verlengde, dan wel achter het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd;
2. Vrijstelling als bedoeld in **sub 1** wordt slechts verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond.
3. In aanvulling op het bepaalde **onder 2** geldt voor vrijstelling als bedoeld in **sub 1 onder a, b, c, en/of d** dat deze uitsluitend wordt verleend indien sprake is van architectonische samenhang met de direct omliggende woonhuizen.

Artikel 4. Woonhuizen B

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**woonhuizen B**" zijn bestemd voor woonhuizen met daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woonhuizen B**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

1. de **hoofdgebouwen i.c. de woonhuizen** uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal aaneen te bouwen woningen ten minste bedraagt 2
2. de op de kaart per bebouwingsvlak aangegeven minimale respectievelijk maximale goothoogte van een woonhuis in acht genomen wordt;
3. de dakhelling van een woonhuis ten minste bedraagt 25 °
en ten hoogste bedraagt 60 °
4. de afstand van een blok woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
5. bij een woonhuis **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** gebouwd mogen worden ten aanzien waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - a. de afstand tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 50 %
van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen erf;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per woonhuis bedraagt ten hoogste 50 m²
 - d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m
met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m
boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e. de hoogte bedraagt ten hoogste 6 m
 - f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 1 m
tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
6. de hoogte van de **andere-bouwwerken** ten hoogste bedraagt:
 - a. indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m
 - b. in overige gevallen 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B**:
 - a. **onder 2**, ten behoeve van een verlaging van ten hoogste 50 %
van een woning dan wel van een woningblok tot ten minste 3 m
 - b. **onder 5 sub c**, en toestaan dat bij twee aan een gebouwde woonhuizen de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden vergroot tot ten hoogste 70 m²
een en ander onverminderd het bepaalde **onder 5 sub b**;
 - c. **onder 5 sub c**, ten behoeve van de bouw van een carport, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van een carport ten hoogste bedraagt 20 m²
 2. de hoogte van een carport ten hoogste bedraagt 3,50 m
 3. de afstand van een carport tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 1 m
tenzij de carport in de perceelgrens wordt gebouwd;
 4. de carport in het verlengde, dan wel achter het verlengde van de voorgevel wordt gebouwd.
2. Vrijstelling als bedoeld in **sub 1** wordt slechts verleend indien de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond.
3. In aanvulling op het bepaalde **onder 2** geldt voor een vrijstelling als bedoeld in **sub 1 onder a en/of b** dat deze uitsluitend wordt verleend indien sprake is van architectonische samenhang met de direct omliggende woonhuizen.

Artikel 9. Groenvoorzieningen

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**groenvoorzieningen**" zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en water, alsmede, indien de gronden op de kaart zijn aangeduid met:

- "**voet-/fietspad**", voor een voet- en/of fietspad;
- "**spelen**", voor speelvoorzieningen;
- "**natuurlijke waarden**", voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de beplantingselementen, waaronder in elk geval wilgen en riet, en water;

met daarbij behorende paden, andere-bouwwerken en verhardingen.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**groenvoorzieningen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

8,50 m

Artikel 14. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan mogen bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel daarvan afleesbare maten; 10 %
3. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
4. ten aanzien van het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek-)erkers, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m
5. ten behoeve van het oprichten antennemasten, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt 25 m
6. ten behoeve van het oprichten van andere-bouwwerken ten dienste van reclame-uitingen alsmede van kunstwerken, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt 8,50 m

Artikel 15. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 16. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden of opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

_____ en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid A en van artikel 17 lid B onder 4, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17. Overgangsbepalingen

A. Bouwwerken

1. Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
 - b. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de inhoud met niet meer dan 10 % wordt vergroot;
 - c. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd, indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest, een en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
2. Het bepaalde onder 1 geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zonder bouwvergunning zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de gebruiksbepaling en/of overgangsbepaling van dat plan.

B. Gebruik

1. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen daarvan, mag worden gehandhaafd.
2. Indien het afwijkende gebruik van de gronden en/of opstallen langer dan twee jaar wordt gestaakt, dienen de gronden en/of opstallen gebruikt te worden overeenkomstig de in dit plan opgenomen bestemmingen.
3. Het bepaalde onder 1 geldt niet voor het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de gebruiksbepaling en/of overgangsbepaling van dat plan.
4. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging van het gebruik de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

Artikel 18. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 16 lid A en 17 lid B sub 4 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 19. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN NOORDWAL-WEST

juni 2004.

Vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

29 JUNI 2004

nr. 2004/75



, Voorzitter



, Griffier

Bijlage

Bij de voorschriften

1.

Procedurebepalingen

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot wijziging van het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit tot wijziging van het plan ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder 1** genoemde termijn.
4. Reclamanten worden in staat gesteld hun zienswijzen mondeling nader toe te lichten.
5. Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
7. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
 - a. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft;
 - b. tegen het ontwerpbesluit één of meer zienswijzen zijn ingekomen, in welk geval gelijktijdig de zienswijzen worden overgelegd.
8. Burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die zienswijzen hebben ingediend.
9. Het besluit van Gedeputeerde Staten wordt binnen acht weken bekend gemaakt.