Voorschriften

november 2007

Paragraaf I. Begripsbepalingen

1 Begripsbepalingen

1 **het plan:**
het bestemmingsplan **Willemsoord-nieuwbouwlocatie** van de gemeente Steenwijkerland;

2 **de plankaart:**
de plankaart van het bestemmingsplan Willemsoord-nieuwbouwlocatie, tekeningnr.. **SE0303**;

3 **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;

4 **aan huis verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

5 **aangebouwd bijgebouw:**
een gebouw, dat een functionele eenheid met het hoofdgebouw vormt en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

6 **ander-bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

7 **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

8 **bebouwingspercentage:**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

9 **bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

10 **bestemmingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

11 **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

12 **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

13 **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

14 **bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;

15 **bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

16 **bouwvlakgrens.**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

17 **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;

18 **eerste verdieping:**
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

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

20 **halfvrijstaande woning:**
een twee-onder-één-kapwoning;

21 **hoofdgebouw:**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

22 **peil:**
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 hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

23 **rijenwoningen:**
meerdere - doch ten minste drie - aaneen gebouwde woningen;

24 **seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

25 **scheidingsgrens:**
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;

26 **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;

27 **voorgevel:**
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

28 **vrijstaand bijgebouw:**
een gebouw dat een functionele eenheidvormt en dat door de maatvoering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;

29 **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

30 **woonhuis:**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte van een gebouw:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
2. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
3. de goothoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
4. de inhoud van een bouwwerk:
   tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
5. de (nok/bouw)hoogte van een bouwwerk:
   vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een anderbouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
6. de oppervlakte van een bouwwerk:
   tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlakken of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Paragraaf II. Bestemmingen

3 GROEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, retentie en waterhuishoudkundige voorzieningen, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, bruggen, kunstwerken en verhardingen.

3.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **groenvoorzieningen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6,50 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

1. de verkeersveiligheid;
2. de sociale veiligheid.

3.4 Verwijzing

Paragraaf I: Begripsbepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

4 GROEN - INFILTRATIE

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN - INFILTRATIE** aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, infiltratie van water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, bruggen, kunstwerken en verhardingen.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **groenvoorzieningen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6,50 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

1. de verkeersveiligheid;
2. de sociale veiligheid.

4.4 Verwijzing

Paragraaf I: Begripsbepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

5 TUIN

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **TUIN** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **TUIN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

1. de verkeersveiligheid of;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

6 VERKEER - VERBLIJF

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER - VERBLIJF** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en paden, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER - VERBLIJF** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8,50 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

1. de verkeersveiligheid of;
2. de sociale veiligheid.

6.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

7 WONEN

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **WONEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

7.2 Bouwvoorschriften

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

7.2.1 *Hoofdgebouwen in casu woonhuizen*

Voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

1. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. een hoofdgebouw mag vrijstaand en halfvrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat waar op de plankaart de aanduiding "**maximaal aantal aaneen te bouwen woningen**" voorkomt tevens rijenwoningen mogen worden gebouwd, waarvoor geldt dat het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
3. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt voor de woningen aan de Olde Meinenbos dat de afstand van de vrijstaande woonhuizen en de halfvrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
5. de goothoogte mag niet minder of meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven minimale en maximale goothoogte;
6. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

7.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

1. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m² met inachtneming van de volgende bepalingen;
3. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
4. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
5. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
6. de dakhelling van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag ten hoogste bedragen de dakhelling van het hoofdgebouw;
7. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.3 *Andere-bouwwerken*

Voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

1. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
2. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

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

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. een goede woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid of
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Vrijstelling

7.4.1 *Vrijstellingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in **7.2.1 onder 5** en toestaan dat de goothoogte ter plaatse van de aanduiding "**maximaal aantal aaneen te bouwen woningen**" mag worden verlaagd tot 3 m;
2. het bepaalde in **7.2.1 onder 6** en toestaan dat de dakhelling mag worden verminderd tot 0° waarbij het aantal bouwlagen ten hoogste drie mag bedragen;
3. het bepaalde in **7.2.2 onder 7** en toestaan dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

7.4.2 *Afwegingskader vrijstellingsbevoegdheid*

1. De in **7.4.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

2. Voor vrijstelling als bedoeld in **7.4.1** geldt dat deze uitsluitend wordt verleend indien sprake is van architectonische samenhang met de direct omliggende woonhuizen.

7.5 Verwijzingen

Paragraaf I: Begripsbepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Paragraaf III. Overige bepalingen

8 Anti-dubbeltelbepalingen

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

9 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:

1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
4. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
5. de ruimte tussen bouwwerken.

10 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan 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;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;

g. 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;
h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

2. De **onder 1** bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid of
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11 Gebruiksbepaling

1. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.
3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde **onder 1** en het bepaalde in **12.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12 Overgangsbepalingen

12.1 Bouwwerken

12.1.1 Overgangsrecht

Bouwwerken, die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en 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 aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

12.1.2 Afwegingskader overgangsrecht

Het bepaalde in **12.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.1.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **12.1.1**, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in **12.1.1** toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

12.2 Gebruik

12.2.1 Overgangsrecht

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.

12.2.2 Afwegingskader overgangsrecht

Het bepaalde in **12.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2.3 Verbod

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

13 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in **artikel 11 onder 1 en 12.2.3** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2º van de Wet op de economische delicten.