

Memo

Aan: RO/BWT
Van: Bouko Star
Kopie:

Onderwerp: uitspraak Raad van State bestemmingsplan
Horsa en Burevaart
Datum: 13 juli 2010

Bijgaanc de uitspraak van de Raad van State van P. Visser (Viata Holding BV en Focus.nl B.V) over het beroep bij de Raad van State tegen het door de raad op 26 mei 2009 vastgestelde bestemmingsplan Horsa en Burevaart. Het beroep was gericht tegen het nog onbebouwde deel (Kampwei 7) en het deels bebouwde deel (Kampwei 4) te Workum.

In de uitspraak is het beroep deels gegrond, ongegrond en niet - ontvankelijk verklaard. Het besluit van de gemeenteraad is in verband hiermee wat betreft de planologische regeling voor een gedeelte van zijn terrein vernietigd (het deel waar deels bebouwing aanwezig is/ RvSt noemt dit locatie 1).

O.a. gegrond verklaard op de volgende punten:

- 1) de bestaande botenloods (Kampwei 4) is qua afstand tot het aangrenzende perceel onterecht deels onder het overgangsrecht gebracht (zie overweging 2.2.2);
- 2) de bestaande bedrijfswoning (Kampwei 4) is qua hoogte eveneens onterecht deels onder het overgangsrecht gebracht (zie overweging 2.3.2);

Dit betekent dat voor dit perceel het oude bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Workum – Omgeving Horsa" herleeft en thans geldt + de daarin opgenomen planologische regeling voor het perceel Kampwei 4 te Workum.

Bijgaanc:

- 1) uitspraak van de Raad van State 26 mei 2009
- 2) relevante voorschriften bestemmingsplan
- 3) fragment plankaart
- 4) 2xkaartje Kampwei 4 Workum

23

Gemeente Nijefurd

Ingekomen	: 10 JUNI 2010
Nummer	: 11001029
BVO	: Ja/nee
Tel.nr.	: HBI
BW/Raad	:
Termijn	:

Raad van de gemeente Nijefurd
Postbus 5
8710 AA WORKUM

Datum
9 juni 2010

Ons nummer
200907057/1/R3

Uw kenmerk
nr. 2009/05/05

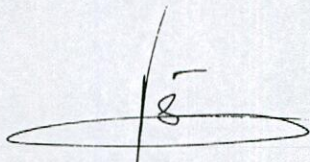
Onderwerp
Nijefurd
Bp. 'Workum - bedrijventerrein Horsa en
Burevaart'

Behandelend ambtenaar
I. Velsink
070-4264835

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hocgachtend,

de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

P. Visser en de besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid
Viata Holding B.V. en Fokus.nl B.V., allen wonend of gevestigd te
Amsterdam,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Nijefurd,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 26 mei 2009 heeft de raad het bestemmingsplan "Workum - bedrijventerrein Horsa en Burevaart" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Visser, Viata en Fokus bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 september 2009, beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 5 oktober 2009.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 april 2010, waar Visser, Viata en Fokus, vertegenwoordigd door mr. M.B. Koetser, advocaat te Amstelveen, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de raad.

Viata heeft geen zienswijze tegen het ontwerpplan naar voren gebracht bij de raad.

Ingevolge artikel 8.2, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 6:13 van de Awb, kan beroep slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Dit is slechts anders indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Deze omstandigheid doet zich niet voor. Het beroep, voor zover ingesteld door Viata, is dan ook niet-ontvankelijk.

2.1.1. Visser en Fokus betogen dat de raad hen in de gelegenheid had moeten stellen de door of namens hen naar voren gebrachte zienswijze nader te motiveren. Nu de raad dit heeft nagelaten, is hen de mogelijkheid ontnomen hun inhoudelijke bezwaren tegen onderdelen van het besluit aan te voeren. Het besluit dient om die reden te worden vernietigd, aldus Visser en Fokus.

2.1.2. De raad betoogt, met verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 12 februari 2003 in zaak nr. 200203317/1 (www.raadvanstate.nl), dat het beroep van Visser en Fokus niet-ontvankelijk is, omdat binnen de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen op zijn minst beknopt moet worden aangegeven waarom de indiener van een zienswijze zich niet met het ontwerpbestemmingsplan kan verenigen. Nu Visser en Fokus binnen de termijn slechts een ongemotiveerde zienswijze hebben ingediend, was er,

aldus de raad, geen aanleiding hen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze nader te motiveren.

2.1.3. Het ontwerpplan is volgens de kennisgeving met ingang van 19 december 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn, waarbinnen zienswijzen konden worden ingebracht, eindigde derhalve op 29 januari 2009. Visser en Fokus hebben bij brief, bij de raad ingekomen op 30 januari 2009, te kennen gegeven dat zij bezwaren hadden tegen het ontwerpplan.

Het kenbaar maken door Visser en Fokus van niet nader toegelichte bezwaren is onvoldoende om zienswijzen in te brengen in evenbedoelde zin. Er is evenwel geen aanleiding om het beroep van Visser en Fokus om deze reden niet-ontvankelijk te verklaren. Op 1 juli 2005 zijn de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Algemene wet bestuursrecht in werking getreden. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 13 augustus 2008 in zaak nr. 200706451/1; www.raadvanstate.nl), brengt een zorgvuldige voorbereiding met zich dat, indien een besluit met de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uniforme openbare voorbereidingsprocedure is voorbereid, zoals in dit geval, de indiener van de binnen de wettelijke termijn ingebrachte niet nader toegelichte bezwaren onverwijld in de gelegenheid wordt gesteld om deze binnen twee weken van gronden te voorzien.

De raad heeft Visser en Fokus niet onverwijld in de gelegenheid gesteld om de door hen niet nader toegelichte zienswijze, vervat in de op 30 januari 2009 door de raad ontvangen brief, van gronden te voorzien. Gelet hierop kan Visser en Fokus redelijkerwijs niet worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het bestreden besluit hebben ingebracht. Dit heeft tot gevolg dat de door Visser en Fokus aangevoerde beroepsgronden inhoudelijk beoordeeld moeten worden. Dit heeft evenwel niet het gevolg dat het besluit daarom vernietigd moet worden.

Kampwei 4

2.2. Ingevolge artikel 3, lid B, onderdeel 2, aanhef en onder a, van de planregels dient de afstand van een in artikel 3, lid A, onderdeel 1, genoemd gebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m te bedragen.

In artikel 3, lid A, onderdeel 1, zijn de gebouwen genoemd waarvoor de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" aangewezen zijn.

2.2.1. Visser betoogt dat de botenloods op het perceel Kampwei 4 positief bestemd moet worden. Volgens hem grenst deze, met bouwvergunning gebouwde, botenloods direct aan de loods op het naastgelegen perceel. Visser betoogt dat dit in strijd is met artikel 3, lid B, onderdeel 2, aanhef en onder a, nu de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 0 m in plaats van 5 m bedraagt. A's de loods niet positief bestemd wordt, valt deze volgens Visser onder het overgangsrecht. Hij voert aan dat het niet aannemelijk is dat binnen tien jaar aan de huidige situatie een eind zal komen. Voorts is niet gebleken van een bewuste keuze van de raad om het gebouw op Kampwei 4 onder het overgangsrecht te brengen, aldus Visser.

2.2.2. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 25 juni 2008 in zaak nr. 200703818/1; www.raadvanstate.nl) bestaat, indien op basis van een bouwvergunning is gebouwd, in beginsel de aanspraak op een positieve bestemming, dat wil zeggen dat een bouwwerk in een bestemmingsplan als zodanig wordt bestemd. Wel kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven, een dergelijk bouwwerk niet als zodanig worden bestemd en onder het overgangsrecht worden gebracht. Hierbij dient het bouwwerk binnen de planperiode te verdwijnen. Met het overgangsrecht wordt derhalve beoogd een tijdelijke situatie te overbruggen. Dit betekent dat aannemelijk moet zijn dat het bouwwerk binnen de planperiode zal worden verwijderd en dat, ingeval geen concreet zicht bestaat op verwijdering van de legaal gerealiseerde bebouwing, deze in beginsel niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

De door Visser bedoelde botenloods op het perceel Kampwei 4 is op basis van een bouwvergunning gebouwd. Nu deze botenloods onmiddellijk grenst aan de loods op het aangrenzende perceel, kan ten aanzien daarvan niet worden voldaan aan de in artikel 3, lid B, onderdeel 2, aanhef en onder a, van de planregels opgenomen minimale afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens. Met dit artikel heeft de raad de botenloods derhalve onder het overgangsrecht gebracht. Hij heeft evenwel niet gesteld dat nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven. Voorts is, mede gelet op de beweringen van Visser, niet aannemelijk dat de botenloods binnen de planperiode zal worden verwijderd. Gezien het vorenstaande bestaat geen aanleiding de botenloods op het perceel Kampwei 4 onder het overgangsrecht te brengen. Nu de raad zich derhalve niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan wat artikel 3, lid B, onderdeel 2, aanhef en onder a, betreft, voor zover dat betrekking heeft op de bestaande botenloods op het perceel Kampwei 4, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, is het bestreden besluit in zoverre in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Het beroep slaagt in zoverre.

2.3. Ingevolge de begripsbepalingen van artikel 1 van de planregels dient men onder het dak iedere bovenbeëindiging van een gebouw te verstaan.

Ingevolge artikel 2, onder 2, van de planregels wordt de goothoogte van een bouwwerk vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel gemeten.

Ingevolge artikel 2, onder 3, van de planregels is de dakhelling de hoek tussen de lijn langs het dakvlak en het horizontale vlak.

Ingevolge artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder c, van de planregels, mag de goothoogte van een bedrijfswoning ten hoogste 3,50 m bedragen.

In lid B, onderdeel 3, onder d, van dat artikel is bepaald dat de dakhelling van een bedrijfswoning ten hoogste 60° mag bedragen.

2.3.1. Visser betoogt dat tevens de, met bouwvergunning gebouwde, bedrijfswoning op het perceel Kampwei 4 positief bestemd moet worden. In het voorheen geldende plan was het mogelijk met vrijstelling een bedrijfswoning te bouwen en verdere regels ten aanzien van een

bedrijfswoning golden niet, aldus Visser. De hoogte van de woning levert volgens Visser strijd op met artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder c, van de planregels en de dakhelling levert volgens hem strijd op met artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder d, van de planregels, waardoor de woning volgens hem ten onrechte onder het overgangsrecht komt te vallen.

2.3.2. Vast staat dat de bedrijfswoning op Kampwei 4 een plat dak heeft en geen goot en met een bouwvergunning gebouwd is. Volgens de wijze van meten van de dakhelling zoals omschreven in artikel 2, onder 3, van de planregels, is de dakhelling van de bedrijfswoning 0°. Aangezien deze ten hoogste 60° mag bedragen, levert de dakhelling van de bedrijfswoning geen strijd op met artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder d, van de planregels.

De hoogte van de woning is circa 4 m, wat in dit geval een driuplijn van ongeveer diezelfde hoogte met zich brengt. Dit levert strijd op met de maximale toegestane hoogte van artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder c, van de planregels, waardoor de raad de bedrijfswoning met dat artikel onder het overgangsrecht heeft gebracht. In dit verband geldt hier onverkort hetgeen de Afdeling hiervoor onder 2.2.2 heeft overwogen. Hier bestaat in beginsel eveneens de aanspraak op een positieve bestemming. De raad heeft niet gesteld dat nieuwe planologische inzichten aanleiding hebben gegeven om de bedrijfswoning onder het overgangsrecht te plaatsen. Het is voorts niet aannemelijk dat de bedrijfswoning binnen de planperiode zal verdwijnen. Uit het vorenstaande volgt dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan wat betreft artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder c, van de planregels, voor zover dat betrekking heeft op de bestaande bedrijfswoning op het perceel Kampwei 4, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het bestreden besluit is in zoverre in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De beroepsgrond slaagt.

2.4. Ingevolge artikel 3, lid B, onderdeel 2, aanhef en onder b, van de planregels dient de afstand van een in artikel 3, lid A, onderdeel 1, genoemd gebouw tot de weg ten minste 5 m te bedragen.

2.4.1. Visser betoogt dat het perceel Kampwei 4 ook voor wat betreft het bouwplan voor een grote loods positief bestemd dient te worden. Deze loods zou volgens hem gebouwd worden aan de zijde van het perceel dat aan de weg grenst. Dit bouwplan levert volgens hem strijd op met de hiervoor genoemde planregel. Visser voert aan dat bij aankoop van het perceel door Visser van de gemeente is uitgegaan van de realisatie van dit bouwplan.

2.4.2. De raad voert aan dat ten aanzien van de in ontwikkeling zijnde bouwplannen niets naders kan worden geconstateerd dan dat deze binnen het plan moeten passen. Volgens hem is er geen aanleiding te veronderstellen dat de bouwplannen van Visser niet zodanig kunnen worden ontwikkeld dat deze in het plan passen. Het plan biedt, aldus de raad, voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling.

2.4.3. Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat ingevolge het voorheen geldende plan ter plaatse een minimale afstand tussen de weg en een gebouw gold van 3 m en dat voor de te bouwen botenloods op het

perceel Kampwei 4 nog geen bouwvergunning is verleend. Aan het enkele bestaan van bouwplannen kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Voorts is van concrete toezeggingen door de raad dat op een kleinere afstand van de weg zou mogen worden gebouwd dan in het door Visser bedoelde onderdeel van artikel 3 van de planregels wordt toegestaan, niet gebleken. Gezien het voorgaande, de grootte van het bouwvlak en het geringe aantal meters dat de te bouwen loods verder van de weg af moet worden gebouwd dan onder het voorheen geldende bestemmingsplan, bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat Visser door de planregel onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. De beroepsgrond faalt.

Kampwei 7

2.5. Ingevolge artikel 23 van de planregels is de verwezenlijking van de bestemmingen binnen met 'verwezenlijking in de naaste toekomst noodzakelijk' aangegeven gebied, in de naaste toekomst noodzakelijk. Het perceel Kampwei 7 heeft op de plankaart de aanduiding 'verwezenlijking in de naaste toekomst noodzakelijk'.

2.5.1. Fokus betoogt dat het perceel Kampwei 7 niet de aanduiding 'verwezenlijking in de naaste toekomst noodzakelijk' behoort te krijgen. Uit de toelichting is, aldus Fokus, niet gebleken wat de aanleiding is om de gronden van dit perceel deze aanduiding toe te kennen. Volgens haar vindt tussen Fokus en de gemeente al enige jaren overleg plaats over het uitvoeren van bouwplannen op het genoemde perceel.

2.5.2. De raad betoogt dat de aanduiding 'verwezenlijking in de naaste toekomst noodzakelijk' voor het perceel Kampwei 7 nodig is in verband met het provinciale beleid dat bestemde bedrijfsmatige gronden ontwikkeld of ingevuld moeten worden alvorens uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein mogelijk is. Volgens de raad is het perceel Kampwei 7 in 2003 verkocht aan Fokus, maar is zij tot op heden de in de verkoopakte opgenomen bouwplicht niet nagekomen, ondanks een ingebrekestelling in 2007 en diverse overleggen.

2.5.3. Ingevolge artikel 3.4 van de Wro kunnen bij een bestemmingsplan, voor zover het gronden betreft waarvan het gebruik afwijkt van het plan, een of meer onderdelen worden aangewezen ten aanzien waarvan de verwezenlijking in de naaste toekomst nodig wordt geacht. Hiervoor is evenwel vereist dat de urgentie van de verwezenlijking aangetoond kan worden. Ter zitting is gebleken dat het perceel Kampwei 7 braak ligt en dat het gebruik daarvan derhalve afwijkt van het plan, dat aan dit perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" toekent. Fokus heeft ter zitting niet inzichtelijk gemaakt waarom de raad er bij het nemen van het bestreden besluit vanuit had moeten gaan dat Fokus het van het plan afwijkende gebruik zou gaan beëindigen. Daarbij is van belang dat Fokus jarenlang niet is overgegaan tot de bouw van een bedrijfsgebouw met botenloods waarvoor reeds in 2003 een bouwvergunning was verleend en dat niet valt in te zien waarom zij dit of een vergelijkbaar bouwwerk alsnog wel zou oprichten. Nu, zoals de raad aanvoert, een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Horsa met het deel Buravaart niet gerealiseerd kan worden

voordat de bestemde gronden van het bedrijventerrein, waaronder het perceel Kampwei 7, ontwikkeld zijn, acht de Afdeling aangetoond dat de realisering van de toegekende bestemming uit planologisch oogpunt urgent is. De raad heeft daarom in redelijkheid kunnen besluiten tot het aan het perceel Kampwei 7 toekennen van de aanduiding 'verwezenlijking in de naaste toekomst noodzakelijk'. Het beroep faalt in zoverre.

Conclusie

2.6. Het beroep is niet-ontvankelijk voor zover het is ingesteld door Viata. Voor zover het beroep ontvankelijk is, is de conclusie dat hetgeen is aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan wat artikel 3, lid B, onderdeel 2, aanhef en onder a, en artikel 3, lid B, onderdeel 3, onder c, betreft, voor zover deze bepalingen betrekking hebben op onderscheidenlijk de bestaande botenloods en de bestaande bedrijfswoning op het perceel Kampwei 4, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is op deze punten gegrond, zodat het bestreden besluit wegens strijd met artikel 3.1 van de Wro dient te worden vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", voor zover betrekking hebbend op het perceel Kampwei 4.

De conclusie is dat hetgeen overigens is aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in zoverre strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het overigens aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is voor het overige ongegrond.

2.7. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep niet-ontvankelijk voor zover het is ingesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Viata Holding B.V.;
- II. verklaart het beroep gedeeltelijk gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Nijefurd van 26 mei 2009, nr. 2009/05/05, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Workum – bedrijventerrein Horsa en Burevaart" voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", voor zover betrekking hebbend op het perceel Kampwei 4;
- IV. verklaart het beroep voor het overige ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Nijefurd tot vergoeding van bij P. Visser en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fokus.nl B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Nijefurd aan P. Visser en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fokus.nl B.V. het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 297,00 (zegge: tweehonderdzevenennegentig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdende werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W. van Steenberg, ambtenaar van Staat.

w.g. Van der Beek-Gillessen
lid van de enkelvoudige kamer

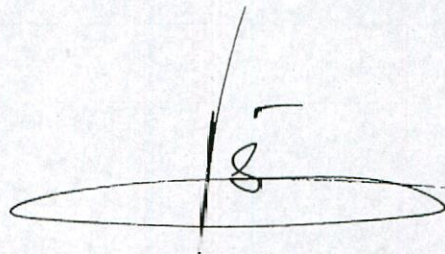
w.g. Van Steenberg
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 juni 2010

288-653.

Verzonden: 9 juni 2010

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' with a horizontal bar across it, and a small '8' or similar character to the right.

mr. H.H.C. Visser

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN VAN ALGEMENE AARD

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In de voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
de Herziening Bestemmingsplan Workum - Omgeving Horsa van de gemeente Nijefurd;
2. de kaart:
de kaart van de Herziening Bestemmingsplan Workum - Omgeving Horsa;
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;
5. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. 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;
7. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
8. bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
9. bouwvlak:
een op de kaart aangegeven, door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
10. bouwgrens:
een op de kaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;