



BESTEMMINGSPLAN Gemeenelandseweg 46-48

Gemeente Wieringen



December 2009

Wieringen



Gemeenelandseweg 46-48

Planregels

INHOUDSOPGAVE

I INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1	BEGRIPPEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	4

II BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3	TUIN	5
ARTIKEL 4	VERKEER-VERBLIJFSGEBIED	5
ARTIKEL 5	WONEN	5
ARTIKEL 6	WAARDE-LANDSCHAP(DUBBELBESTEMMING)	6

III ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 7	ANTIDUBBELTELREGEL	8
ARTIKEL 8	ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	8
ARTIKEL 9	ALGEMENE PROCEDUREREGELS	

IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 10	OVERGANGSREGELS	9
ARTIKEL 11	SLOTREGEL	10

I INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Gemeenelandseweg 46 van de gemeente Wieringen;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 aanbouw:

een aan de zij-, achter- of voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, al dan niet daarvan gescheiden door een wand of muur, welk gebouw door de vorm daarvan onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep :

een dienstverlenend beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

een op zichzelf staand vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt;

1.18 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn functie, constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.21 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en waarbij:

- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
- het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- de activiteiten niet vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;

1.22 landschappelijke waarde:

de aan het gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.23 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.24 tuin:

het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel;

1.25 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

2.7 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden de volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

II BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

3.3 Gebruiksregels

De in lid 3.1 bedoelde gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 Verkeer-verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ten behoeve van de in lid 1 bedoelde gronden mogen slechts worden bebouwd met inachtneming van het volgende:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven

5.2 Bouwregels

De in lid 5.1 bedoelde gronden mogen worden bebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)' dienen deze hoogtes en dakhelling voor in acht te worden genomen.

5.2.2 Bijgebouwen / Aan- en uitbouwen

- a. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2.50 meter zijn;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer zijn dan de hoogte van de onderste bouwlaag van het gebouw waartegen wordt aangebouwd;
- c. de breedte van een aangebouwd bijgebouw mag gemeten evenwijdig met de gevel waartegen wordt aangebouwd, niet meer dan 60% van de breedte van die gevel zijn;
- d. ten hoogste 50 m² van een erf mag bebouwd worden;

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer zijn dan 8 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

In combinatie met de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1, toegestaan.

Artikel 6 Waarde-landschap (dubbelbestemming)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-landschap' aangewezen gronden, zijn bestemd voor behoud van landschapselementen.

6.2 Aanlegvergunning

6.2.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,5 meter;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden.

6.2.3 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.2.4 Afwegingskader

Een in lid 6.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen, de landschappelijke waarden van deze gronden, zoals omschreven in lid 6.1, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

III ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Antidubbelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de planregels 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 geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 2 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Bij het nemen van een beslissing omtrent een ontheffing passen burgemeester en wethouders de procedure toe zoals vermeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

IV OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsregels

10.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 10.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %. *(Let op: mag lager worden vastgesteld)*

Lid 10.1 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.

10.2 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 lid 10.2 onder 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 lid 10.2 onder a, na de 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. Lid 10.2 onder 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 11 Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gemeenelandseweg 46-48 van de gemeente Wieringen

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 17 december 2009

De voorzitter,

De griffier,

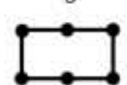
.....

.....



Legenda

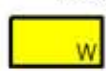
Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

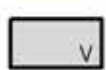
bestemmingen



Wonen

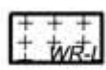


Tuin



Verkeer

dubbelbestemmingen



Waarde - Landschap

bestemmingsgrens



bestemmingsgrens

Aanduidingen

bouwvlak



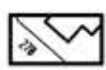
bouwvlak

maatvoeringsaanduidingen



minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)

Verklaringen



GBKN

